

CP BOLIG ApS

Nørrevænget 7
5672 Broby

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

13/04/2016

Christian Poulsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

CP BOLIG ApS
Nørrevænget 7
5672 Broby

CVR-nr: 35841091
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

KORSGAARD REVISION A/S
Algade 2
5750 Ringe
DK Danmark
CVR-nr: 13835640
P-enhed: 1000633584

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det erklæres i den forbindelse:

at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, og

at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet, og

at den frivilligt indføjede ledelsesberetning giver en retvisende redegørelse.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allested, den 11/04/2016

Direktion

Christian Poulsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i CP BOLIG ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CP BOLIG ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificeres vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 4, "Usikkerhed ved indregning og måling" samt note 2 vedrørende værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Vi er enige i beskrivelsen af usikkerhederne og ledelsens valg af regnskabspraksis.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ringe, 11/04/2016

Anders Korsgaard
Registreret revisor
KORSGAARD REVISION A/S
CVR: 13835640

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af boligudlejningsejendomme. Der er ikke sket ændringer i virksomhedens hovedaktivitet i forhold til tidligere år.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6,79%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 2 opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at investeringsejendommene vurderes i forhold til markedet. Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat er opgjort til et overskud på tkr. 1.629. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 66.979 og en egenkapital på tkr. 6.564.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Samtlige lejemål forventes udlejet i løbet af 2016 og der forventes en positiv udvikling for selskabet i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret således at selskabets investeringsejendomme i år og fremover måles til skønnet dagsværdi ejendom for ejendom. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ændringen sker som følge af at målingen af investeringsejendomme til skønnet dagsværdi vil give et bedre retvisende billede af selskabets samlede aktiver.

Ændringen har medført, at resultatet er forbedret med 375 tkr. og egenkapitalen er forbedret med samlet 6.072 tkr.

Ændringen har indvirkning på den hensatte udskudte skat som er korrigeret herfor.

Ændringen primo er indregnet direkte på egenkapitalen, og sammenligningstallene i resultatopgørelse og balance er tilpasset den nye praksis.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter vedrørende udlejning af investeringsejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og afgifter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gebyrer m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 5 år

Anskaffelser med forventet brugsperiode under 1 år udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsaktiver”.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Tilgodehavender indholder mellemregninger med tilknyttede selskaber, forbrugsregnskaber for lejere, mellemregninger med fraflyttede lejere samt refusionsopgørelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne forudbetalinger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsaktiver".

Øvrige gældsposter måles til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld på balancedagen.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		3.669.210	965.277
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-3.780	-945
Resultat af ordinær primær drift		3.665.430	964.332
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-931.718	5.556.627
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		27.540	177
Andre finansielle indtægter		99.642	4.274
Øvrige finansielle omkostninger		-858.322	-320.538
Ordinært resultat før skat		2.002.572	6.204.872
Skat af årets resultat	1	-373.320	-1.320.017
Årets resultat		1.629.252	4.884.855
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.629.252	4.884.855
I alt		1.629.252	4.884.855

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		66.878.436	66.878.436
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		14.174	17.954
Materielle anlægsaktiver i alt	2	66.892.610	66.896.390
Anlægsaktiver i alt		66.892.610	66.896.390
Andre tilgodehavender		86.255	80.825
Tilgodehavender i alt		86.255	80.825
Omsætningsaktiver i alt		86.255	80.825
Aktiver i alt		66.978.865	66.977.215

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		6.514.107	4.884.855
Egenkapital i alt		6.564.107	4.934.855
Hensættelse til udskudt skat		1.023.577	1.222.458
Hensatte forpligtelser i alt		1.023.577	1.222.458
Gæld til realkreditinstitutter		52.634.368	54.275.585
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	52.634.368	54.275.585
Gæld til realkreditinstitutter		1.591.819	1.664.238
Gæld til banker		2.111.661	2.020.412
Leverandører af varer og tjenesteydelser		240.220	529.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		547.559	450.000
Skyldig selskabsskat		572.201	97.559
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.675.078	1.750.382
Periodeafgrænsningsposter		18.275	32.726
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.756.813	6.544.317
Gældsforpligtelser i alt		59.391.181	60.819.902
Passiver i alt		66.978.865	66.977.215

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	4.884.855	4.934.855
Årets resultat	0	1.629.252	1.629.252
Egenkapital, ultimo	50.000	6.514.107	6.564.107

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Aktuel skat	572.201	97.559
Ændring af udskudt skat	-198.881	1.222.458
	<u>373.320</u>	<u>1.320.017</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	61.321.809	18.899
Tilgang	931.718	0
Kostpris ultimo	62.253.527	18.899
Opskrivninger primo	5.556.627	0
Årets opskrivning	-931.718	0
Opskrivninger ultimo	4.624.909	0
Af- og nedskrivning primo	0	-945
Årets afskrivning	0	-3.780
Af- og nedskrivning ultimo	0	-4.725
Regnskabsmæssig værdi ultimo	66.878.436	14.174

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Følsomhedsanalyse:

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendoms portefølje kr.	Regnskabs-mæssig værdi kr.	Regulering kr.
7,25	62.716.576	66.878.436	-4.161.860
7,00	64.904.673	66.878.436	-1.973.763
6,79	66.878.436	66.878.436	0
6,75	67.254.852	66.878.436	376.416
6,50	69.785.814	66.878.436	2.907.378

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	54.226.187	1.591.819	52.682.040	45.716.514
	54.226.187	1.591.819	52.682.040	45.716.514

4. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Konjunkturerne tilsiger, at der for øjeblikket er en væsentlig større usikkerhed end sædvanligt, blandt andet med hensyn til investeringsejendomme. Risikoen relatere sig til værdiansættelsen af investeringsejendomme i forhold til gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er blandt andet ejendommenes afkast i forhold til markedsafkast.

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udvikling i regnskabspraksis indenfor området.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor nedenstående selskabers mellemværende med pengeinstitut:

CP Byg ApS
Chr. P. Holding ApS
Byfolden Bolig ApS

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Chr. P. Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på renter, royalties og udbytter.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den samlede prioritetsgæld med pant i ejendomme udgør tkr. 54.226, herudover er der til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut givet pant i selskabets ejendomme på tkr. 3.000. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendomme udgør tkr. 66.878.