

# CPEA IVS

Holmevej 12  
2860 Søborg

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

11/02/2019

Claus Normann Pedersen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	7
-------------------------	---

Balance .....	8
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	10
----------------------------	----

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

CPEA IVS  
Holmevej 12  
2860 Søborg

Telefonnummer: 93920304

e-mailadresse: cpea@holme-vej.dk

CVR-nr: 36723157

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Bankforbindelse**

Jyske Bank  
Søborg Hovedgade 88  
2860 Søborg  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for CPEA IVS.

Årsrapport er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter direktionens opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter direktionens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

Søborg, den 10/02/2019

## Direktion

Claus Normann Pedersen  
Administrerende direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision er fravalgt for det kommende regnskabår

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomheden har til formål at drive ejendomme og ejendomsadministration.

## Den økonomiske stilling og årets resultat

Hermed aflægges årsrapporten for 2018 for CPEA IVS v/Claus Pedersen  
Årets bruttofortjeneste viser et overskud på DKK 14.394, et indestående i virksomheden på DKK – 15.936,59.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende, da underskuddet er reduceret væsentligt.

For det kommende år forventes et positivt resultat.

## Forpligtelser

Om forpligtelser kan oplyses:

Der er optaget et lån i Jyske Bank med hovedstol på 800.000 kr.

Der er ikke påtaget kautions-, garanti-, veksel-, leasing- eller andre forpligtelser, der ikke fremgår af rapporten.

Der verserer ikke retssager eller andre forhold, herunder erstatningssager, som skønnes at indebære en væsentlig økonomisk risiko.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Rapporten indeholder de nødvendige oplysninger til bedømmelse af virksomhedens drift for 2018 og den økonomiske stilling pr. 31. december 2018. Der er ikke i den for-løbne tid efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker den økonomiske stilling, og som der ikke allerede er taget hensyn til ved rapportens udarbej-delse.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

## Generelt

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B og er i danske kroner.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af ejendomsadministration af Skolestrædet 3, 4050 Skibby og en investeret kapital hos Rokil Hansen.

Omkostninger til forbrug indeholder forbrug af hjælpematerialer i forbindelse ejendomsadministration anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Ekstraordinære poster

Selskabet har pt. underskud, og betaler derfor ingen selskabsskat.

### Balance

Aktiver og passiver stemmer overens grundet lån til virksomheden fra ejer til at dække underskuddet

## Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....		82.020	53.581
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>82.020</b>	<b>53.581</b>
Administrationsomkostninger .....		-9.711	-20.716
Andre driftsomkostninger .....		-51.603	-34.984
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>20.706</b>	<b>-2.119</b>
Andre finansielle indtægter .....		8.244	7.609
Øvrige finansielle omkostninger .....		-14.556	-9.113
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>14.394</b>	<b>-3.623</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>14.394</b>	<b>-3.623</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		14.394	-3.623
<b>I alt .....</b>		<b>14.394</b>	<b>-3.623</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Goodwill .....		0	0
<b>Immaterielle aktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger .....		456.007	456.007
Produktionsanlæg og maskiner .....		0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	0
<b>Materielle aktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>456.007</b>	<b>456.007</b>
<b>Langfristede aktiver i alt .....</b>		<b>456.007</b>	<b>456.007</b>
Råvarer og hjælpematerialer .....		0	0
Fremstillede varer og handelsvarer .....		0	0
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning .....		0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		0	0
Tilgodehavende skat .....		0	0
Andre tilgodehavender .....	2	269.352	285.908
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>269.352</b>	<b>285.908</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		0	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....	3	22.236	3.114
<b>Kortfristede aktiver i alt .....</b>		<b>291.588</b>	<b>289.022</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>747.595</b>	<b>745.029</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	1	1
Andre reserver .....		-30.332	-26.709
Overført resultat .....		14.394	-3.623
Forslag til udbytte .....		0	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-15.937</b>	<b>-30.331</b>
Udskudt skat .....		0	0
Gæld til realkreditinstitutter .....		675.181	725.169
Gæld til banker .....		0	0
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer .....		8.033	3.017
Skyldig selskabsskat .....		0	0
<b>Langfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>683.214</b>	<b>728.186</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		0	0
Gæld til banker .....		0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	0
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		0	0
Skyldig selskabsskat .....		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		43.602	43.602
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Deposita .....		36.716	3.572
<b>Kortfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>80.318</b>	<b>47.174</b>
<b>Forpligtelser i alt .....</b>		<b>763.532</b>	<b>775.360</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>747.595</b>	<b>745.029</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for iværksætterselskab kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo .....	-30.332	1		-30.331
Årets resultat .....			14.394	14.394
Egenkapital, ultimo .....	-30.332	1	14.394	-15.937

Egenkapitalens underskud dækkes af ejer

# Noter

## 1. Materielle aktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	0	0	0
Tilgang	456.007	0	0
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>456.007</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	456.007	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>456.007</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>456.007</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2. Andre tilgodehavender

	<b>2018</b>
<b>Lån til Rokil Hansen</b>	<b>269.352 kr.</b>
I alt tilgodehavende	269.352 kr.

## 3. Likvide beholdninger

<b>Bank</b>	<b>2018</b>
<b>Likvid beholdning firmaet foliokonto</b>	<b>22.236 kr.</b>
I alt likvid beholdning	22.236 kr.

#### 4. Registreret kapital mv.

IVS anpartskapitalen består af 1 aktie a 1 kr. IVS anparterne er ikke opdelt i klasser.

	<b>kr.</b>
Ændringer i kapitalen de seneste fem regnskabsår:	
IVS kapital 1.1.2017	1
Tilgang 31.12.2017, kapitaludvidelse	0
<b>IVS anpartskapital ultimo</b>	<b>1</b>

Hertil lægges gæld til ejer på kr. 30.332 som udgjorde resultatet i 2017.