

CP EJENDOMSSELSKAB ApS

CVR-nr.: 33033907

Sandøvej 9C
8700 Horsens

Årsrapport
1. oktober 2020 - 30. september 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

01/03/2022

Claus Petersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | CP EJENDOMSSELSKAB ApS Sandøvej9C 8700Horsens |
| | CVR-nr: 33033907 Regnskabsår: 01/10/2020 - 30/09/2021 |
| Revisor | Revisto I/S Sandøvej 1 B 8700Horsens DKDanmark |

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2020 - 30. september 2021 for CP EJENDOMSSELSKAB ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens , den 27/02/2022

Direktion

Claus Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i CP EJENDOMSSELSKAB ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CP EJENDOMSSELSKAB ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, 27/02/2022

Lars Schou ,mne9748
statsautoriseret revisor
Revisto I/S
CVR:26730597

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed samt ejendomsinvestering.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020/21 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 159.612, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 692.769. Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

REGNSKABSGRUNDLAGET

Årsrapporten for CP Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

ÆNDRING I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg varer og ydelser samt lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, vedligeholdelse.

Afskrivninger

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over den forventede brugstid på 50 år for ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Der afskrives lineært på kostprisen over den forventede brugstid. Scrapværdi for bygninger 50%.

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris på under 14 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter / -omkostninger

Tilgodehavender

Tilgodehavender opgøres til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitut og er optraget til nominel værdi.

Selskabsskat og udskudt skat.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet

skat af årets skattepligtige indkomst reguleret, for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat opgøres efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver værdiansættes til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. Udskudt skat opgøres på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder opgøres de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvorved kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid, i det omfang disse er væsentlige. Uvæsentlige kurstab og låneomkostninger udgiftsføres i det år forpligtelsen indregnes første gang.

Gæld i øvrigt er opgjort til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2020 - 30. sep. 2021

| | Note | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 180.361 | 292.152 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -35.735 | -35.744 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 144.626 | 256.408 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -75.784 | -79.242 |
| Ordinært resultat før skat | | 68.842 | 177.166 |
| Skat af årets resultat | | -47.229 | -38.249 |
| Årets resultat | | 21.613 | 138.917 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 21.613 | 138.917 |
| I alt | | 21.613 | 138.917 |

Balance 30. september 2021

Aktiver

| | Note | 2020/21 | 2019/20 |
|--|----------|------------------|------------------|
| | | kr. | kr. |
| Grunde og bygninger | | 3.810.977 | 3.797.838 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 1 | 3.810.977 | 3.797.838 |
| Anlægsaktiver i alt | | 3.810.977 | 3.797.838 |
| Andre tilgodehavender | | 1 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 2.126 | 2.758 |
| Tilgodehavender i alt | | 2.127 | 2.758 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 20.000 | 0 |
| Værdipapirer og kapitalandele i alt | | 20.000 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 66.674 | 158.780 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 88.801 | 161.538 |
| AKTIVER I ALT | | 3.899.778 | 3.959.376 |

Balance 30. september 2021

Passiver

| | Note | 2020/21 | 2019/20 |
|---|----------|------------------|------------------|
| | | kr. | kr. |
| Registreret kapital mv. | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 474.770 | 453.157 |
| Egenkapital i alt | | 554.770 | 533.157 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 113.624 | 94.355 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 113.624 | 94.355 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.993.739 | 2.125.644 |
| Skyldig selskabsskat | | 27.960 | 23.634 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2 | 2.021.699 | 2.149.278 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 133.000 | 129.235 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 84.513 | 12.103 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 741.081 | 774.717 |
| Skyldig selskabsskat | | 23.634 | 17.006 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 19.373 | 43.956 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 10.369 | 10.369 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 8.315 | 5.800 |
| Deposita | | 189.400 | 189.400 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 1.209.685 | 1.182.586 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 3.231.384 | 3.331.864 |
| PASSIVER I ALT | | 3.899.778 | 3.959.376 |

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Grunde og bygninger kr. |
|------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo | 3.926.269 |
| Tilgang | 102.969 |
| Afgang | 0 |
| Kostpris ultimo | <u>4.029.238</u> |
| Opskrivninger primo | 0 |
| Årets opskrivning | 0 |
| Opskrivninger ultimo | <u>0</u> |
| Af- og nedskrivning primo | -182.534 |
| Årets afskrivning | -35.735 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 |
| Af- og nedskrivning ultimo | <u>-218.261</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>3.810.977</u> |

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|----------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 1.950.203 | 120.000 | 1.830.203 | 1.330.515 |
| Prioritetsgæld | 176.536 | 13.000 | 163.536 | 107.000 |
| | <u>2.126.739</u> | <u>133.000</u> | <u>1.993.739</u> | <u>1.437.515</u> |

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CP Holding 2006 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 2.126.739, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2021 udgør kr. 3.406.574. Selskabet har udstedt pantebreve kr. 25.000 til sikkerhed for gæld til Ejerforeningen Sandøvej.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | 2020/21 |
|------------------------------|---------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 1 |