

CPH PROPERTY INVEST ApS

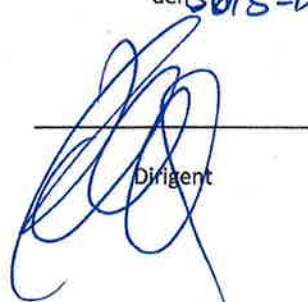
c/o SF Management ApS
Amaliegade 15, 2. sal.
1256 København K

CVR-nr. 25278127

Årsrapport for 2015

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30/5-16



Dirigent

Henrik Skriver

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	13

CPH PROPERTY INVEST ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for CPH PROPERTY INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

21/5-16

Direktion

Henrik Skriver
Direktør

Bestyrelse

Morten Skovfoged Tinggaard
Formand

Henrik Skriver
Direktør

CPH PROPERTY INVEST ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i CPH PROPERTY INVEST ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CPH PROPERTY INVEST ApS for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, 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 revisionshandlinger 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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Frederiksberg, den

2/5 - 2016

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 77926410

John Jensen
Statsautoriseret revisor

CPH PROPERTY INVEST ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	CPH PROPERTY INVEST ApS c/o SF Management ApS Amallegade 15, 2. sal. 1256 København K
CVR-nr.	25278127
Stiftelsesdato	28-11-2013
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
Bestyrelse	Morten Skovfoged Tinggaard, Formand Henrik Skriver, Direktør
Direktion	Henrik Skriver, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed gennem handel, industri og andre dertil forbundne former for virksomhed, herunder ved at investere i fast ejendom i ind- og udland samt i anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på kr. 6.741.649, og selskabets balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på kr. 52.409.611, og en egenkapital på kr. 52.084.718.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets har afhændet 50% af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i det efterfølgende regnskabsår. Derudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning, indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

CPH PROPERTY INVEST ApS**Resultatopgørelse**

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		-14.854	-83.199
Driftsresultat		-14.854	-83.199
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		6.646.311	15.223.962
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		139.450	135.000
Resultat før skat		6.770.907	15.275.763
Skat af årets resultat		-29.258	-12.694
Årets resultat		6.741.649	15.263.069
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.646.311	15.223.962
Overført resultat		95.338	39.107
		6.741.649	15.263.069

CPH PROPERTY INVEST ApS**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1, 2	<u>49.286.286</u>	<u>42.639.975</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>49.286.286</u>	<u>42.639.975</u>
Anlægsaktiver		<u>49.286.286</u>	<u>42.639.975</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>2.728.980</u>	<u>2.510.118</u>
Tilgodehavender		<u>2.728.980</u>	<u>2.510.118</u>
Likvide beholdninger		<u>394.345</u>	<u>396.699</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.123.325</u>	<u>2.906.817</u>
Aktiver		<u>52.409.611</u>	<u>45.546.792</u>

CPH PROPERTY INVEST ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	30.080.000	30.080.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4	21.870.273	15.223.962
Overført resultat	5	134.445	39.107
Egenkapital		52.084.718	45.343.069
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	5.000
Selskabsskat		319.893	198.723
Kortfristede gældsforpligtelser		324.893	203.723
Gældsforpligtelser		324.893	203.723
Passiver		52.409.611	45.546.792

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for CPH PROPERTY INVEST ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2015 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Nettoopskrivninger

Da kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles og indregnes efter ind værdis metode, føres den del af den bogførte værdi der måtte overstige kostprisen, på en særskilt konto under egenkapitalen benævnt "reserve efter indre værdis metode".

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

CPH PROPERTY INVEST ApS**Noter**

	2015	2014		
1. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	27.416.013	0		
Tilgang i forbindelse med fusion og køb af virksomhed	0	27.416.013		
Kostpris ultimo	27.416.013	27.416.013		
Værdireguleringer primo	15.223.962	0		
Årets reguleringer	6.646.311	15.223.962		
Værdireguleringer ultimo	21.870.273	15.223.962		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	49.286.286	42.639.975		
2. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder				
<i>Tilknyttede virksomheder</i>				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Nørre Søgade 29 ApS	København K	100,00	49.286.287	6.646.311
			49.286.287	6.646.311
3. Virksomhedskapital				
Saldo primo			30.080.000	80.000
Årets tilgang			0	30.000.000
Saldo ultimo			30.080.000	30.080.000
Der er i sidste års regnskabsår (2014) foretaget en kapitalforhøjelse t.kr. 30.000.				
4. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Saldo primo			15.223.962	0
Årets tilgang			6.646.311	15.223.962
Saldo ultimo			21.870.273	15.223.962
5. Overført resultat				
Saldo primo			39.107	0
Årets tilgang			95.338	39.107
Saldo ultimo			134.445	39.107