

CPH Property ApS
Slotsvej 10B, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 27 06 69 25

Årsrapport
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juli 2016.

Jan Westergaard Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for CPH Property ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 7. juli 2016

Direktion

Jan Westergaard Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i CPH Property ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CPH Property ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabsloven § 210, stk. 1, ydet lån til selskabets anpartshaver, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har som omtalt ovenfor i regnskabet ydet lån til en anpartshaver. Selskabet har i strid med kildeskatteloven ikke indeholdt og indberettet skat heraf, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

København, den 7. juli 2016

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Ladegaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	CPH Property ApS Slotsvej 10B 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 27 06 69 25
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Westergaard Jensen
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nørre Farimagsgade 11 1364 København K
Associeret virksomhed	JP Property Invest ApS, København

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CPH Property ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	1.453.327	372.991
2 Personaleomkostninger	-477.934	-453.716
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-73.467	-29.400
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	-140.000	0
Driftsresultat	761.926	-110.125
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-50.000	0
Andre finansielle indtægter	38.249	9.707
Øvrige finansielle omkostninger	-110.404	-101.350
Resultat før skat	639.771	-201.768
Årets resultat	639.771	-201.768
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	418.836
Overføres til overført resultat	639.771	0
Disponeret fra overført resultat	0	-620.604
Disponeret i alt	639.771	-201.768

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	307.133	255.600
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>307.133</u>	<u>255.600</u>
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	0	50.000
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	25.000	101.350
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>25.000</u>	<u>151.350</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>332.133</u>	<u>406.950</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	195.408	280.000
6 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	213.717	236.005
Tilgodehavender i alt	<u>409.125</u>	<u>516.005</u>
Likvide beholdninger	<u>1.182.597</u>	<u>195.845</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.591.722</u>	<u>711.850</u>
Aktiver i alt	<u>1.923.855</u>	<u>1.118.800</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	500.000	500.000
8 Overført resultat	649.873	10.102
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	418.836
Egenkapital i alt	<u>1.149.873</u>	<u>928.938</u>
Gældsforpligtelser		
Anden gæld	<u>773.982</u>	<u>189.862</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>773.982</u>	<u>189.862</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>773.982</u>	<u>189.862</u>
Passiver i alt	<u>1.923.855</u>	<u>1.118.800</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets aktivitet består i ejendomsudvikling, herunder investering i selskaber, der investerer i fast ejendom.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	471.713	450.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>6.221</u>	<u>3.716</u>
	<u>477.934</u>	<u>453.716</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015		665.062
Tilgang		<u>125.000</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>790.062</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		409.462
Årets afskrivninger		<u>73.467</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>482.929</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>307.133</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
4. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2015	50.000	0		
Tilgang i årets løb	0	50.000		
Kostpris 31. december 2015	50.000	50.000		
Nedskrivninger 1. januar 2015	0	0		
Årets nedskrivninger	-50.000	0		
Nedskrivninger 31. december 2015	-50.000	0		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0	50.000		
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos CPH Property ApS
JP Property Invest ApS, København	50 %	-372.698	-472.698	0
		-372.698	-472.698	0
5. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. januar 2015			202.700	202.700
Kostpris 31. december 2015			202.700	202.700
Nedskrivninger 1. januar 2015			-101.350	0
Årets nedskrivninger			-76.350	-101.350
Nedskrivninger 31. december 2015			-177.700	-101.350
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015			25.000	101.350

Noter

6. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2015
Direktion	10,2 %	305.751	213.717
		<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>

7. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2015		<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
		500.000	500.000

8. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2015		10.102	630.706
Årets overførte overskud eller underskud		<u>639.771</u>	<u>-620.604</u>
		649.873	10.102

9. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte 1. januar 2015		418.836	0
Udloddet udbytte		-418.836	0
Udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>418.836</u>
		0	418.836