

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

**CPH APARTMENT APS**

**Løvholmen 2**

**2720 Vanløse**

**CVR-nr. 29 13 49 87**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 3/7 2020

---

Brian Thygesen Trane  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	10
Balance pr. 31. december 2019	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14-15

**Selskab**

CPH Apartment ApS  
c/o Brian Trane  
Løvholmen 2  
2720 Vanløse

CVR-nummer 29 13 49 87

Hjemsted: København

**Direktion**

Brian Thygesen Trane

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter udlejningsejendom og handelsvirksomhed.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. 109.210 og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 for CPH Apartment ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 3. juli 2020

#### I direktionen

---

Brian Thygesen Trane  
Direktør

## Til den daglige ledelse i CPH Apartment ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CPH Apartment ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 3. juli 2020

**inforevision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne23408

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **VALUTAOMREGNING**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning. Nettoomsætningen ved salg af indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgs-, lokale-, og administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

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

### Indtægter af andre værdipapirer, der er anlægsaktiver

Indtægter af andre værdipapirer, der er anlægsaktiver, omfatter renter og kursreguleringer til amortiseret kostpris af pantebreve mv., der forventes beholdt til udløb.

### Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.



**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	40 år	0-20%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-10%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele, der er anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver omfatter pantebrevsbeholdning.

Pantebrevsbeholdning som ledelsen har til hensigt at beholde til udløb, er målt til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris forstås værdipapirernes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg eller fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskursen.

I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## PASSIVER

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
BRUTTOFORTJENESTE	-128.626	-18.795
Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
INDTJENINGSBIDRAG	-128.626	-18.795
3 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-29.006</u>	<u>-29.006</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-157.632	-47.801
Indtægter af andre værdipapirer, der er anlægsaktiver	332.610	253.607
Andre finansielle indtægter	0	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-35.972</u>	<u>-43.535</u>
RESULTAT FØR SKAT	139.006	162.271
2 Skat af årets resultat	<u>-29.796</u>	<u>-41.407</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>109.210</u></u>	<u><u>120.864</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	109.210	120.864
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>109.210</u></u>	<u><u>120.864</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3 Grunde og bygninger	<u>1.083.966</u>	<u>1.112.972</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>1.083.966</u>	<u>1.112.972</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.520.605</u>	<u>1.688.056</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>1.520.605</u>	<u>1.688.056</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>2.604.571</u>	<u>2.801.028</u>
Andre tilgodehavender	0	372.000
Tilgodehavende selskabsskat	56.876	35.546
2 Udskudte skatteaktiver	<u>5.401</u>	<u>10.073</u>
TILGODEHAVENDER	<u>62.277</u>	<u>417.619</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>123.584</u>	<u>409.815</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>185.861</u>	<u>827.434</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>2.790.432</u></u>	<u><u>3.628.462</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.160.464	2.051.254
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>2.285.464</u>	<u>2.176.254</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	13.750
Anden gæld	<u>492.468</u>	<u>1.438.458</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>504.968</u>	<u>1.452.208</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>504.968</u>	<u>1.452.208</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>2.790.432</u></u>	<u><u>3.628.462</u></u>

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2018	125.000	1.930.390	0	2.055.390
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>120.864</u>	<u>0</u>	<u>120.864</u>
Egenkapital pr. 1/1 2019	125.000	2.051.254	0	2.176.254
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>109.210</u>	<u>0</u>	<u>109.210</u>
Egenkapital pr. 31/12 2019	<u>125.000</u>	<u>2.160.464</u>	<u>0</u>	<u>2.285.464</u>

<u>1</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>35.972</u>	<u>43.535</u>
	I ALT	<u><u>35.972</u></u>	<u><u>43.535</u></u>

2 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2018</u>
Skyldig pr. 1/1 2019	-35.546	-10.073		
Betalt vedr. tidligere år	35.546	0		
Betalt acontoskat	-82.000	0		
Skat af årets resultat	<u>25.124</u>	<u>4.672</u>	<u>29.796</u>	<u>41.407</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2019	<u><u>-56.876</u></u>	<u><u>-5.401</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>29.796</u></u>	<u><u>41.407</u></u>



### 3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I ALT	31/12 2018
Kostpris pr. 1/1 2019	1.230.231	169.631	1.399.862	1.249.737
Tilgang i året	0	0	0	150.125
Afgang i året	0	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2019	<u>1.230.231</u>	<u>169.631</u>	<u>1.399.862</u>	<u>1.399.862</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2019	117.259	169.631	286.890	257.884
Årets afskrivninger	29.006	0	29.006	29.006
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2019	<u>146.265</u>	<u>169.631</u>	<u>315.896</u>	<u>286.890</u>
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2019	<u>1.083.966</u>	<u>0</u>	<u>1.083.966</u>	<u>1.112.972</u>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Brian Thygesen Trane

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-285705818158

IP: 2.104.xxx.xxx

2020-07-03 08:51:37Z

NEM ID 

## Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 93.165.xxx.xxx

2020-07-03 10:21:20Z

NEM ID 

## Brian Thygesen Trane

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-285705818158

IP: 2.104.xxx.xxx

2020-07-03 11:46:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3Q3TX-E84BL-FMJ77-MAI20-G3428-UEM3T

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>