

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

CPH APARTMENT APS

Løvholmen 2

2720 Vanløse

CVR-nr. 29 13 49 87

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 29/6 2022

Brian Thygesen Trane
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Ledelsesberetning mv. | |
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsesberetning | 2 |
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5-9 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021 | 10 |
| Balance pr. 31. december 2021 | 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

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Shpend Rasimi, 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. 37.858 og har således ikke indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Selskabets beholdning af ejendomme er afhændet i regnskabsåret og provenu er investeret i øvrige aktivklasser. Herudover er aktiviteten uændret.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 28. juni 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 28. juni 2022

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Shpend Rasimi
statsautoriseret revisor
mne47779

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>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|----------------------|------------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 96.943 | -136.586 |
| 3 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver | 0 | -29.006 |
| 3 Andre driftsomkostninger | <u>-192.460</u> | <u>0</u> |
| RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT | -95.517 | -165.592 |
| Indtægter af andre værdipapirer, der er anlægsaktiver | 220.291 | 50.305 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 0 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | <u>-23.087</u> | <u>-46.104</u> |
| RESULTAT FØR SKAT | 101.687 | -161.391 |
| 2 Skat af årets resultat | <u>-63.829</u> | <u>26.968</u> |
| ÅRETS RESULTAT | <u><u>37.858</u></u> | <u><u>-134.423</u></u> |

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

| | | |
|---------------------------------------|----------------------|------------------------|
| Overført resultat | 37.858 | -134.423 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | <u>0</u> | <u>0</u> |
| ÅRETS RESULTAT | <u><u>37.858</u></u> | <u><u>-134.423</u></u> |

| <u>Note</u> | <u>31/12 2021</u> | <u>31/12 2020</u> |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 3 Grunde og bygninger | <u>0</u> | <u>1.054.960</u> |
| MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER | <u>0</u> | <u>1.054.960</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | <u>2.935.326</u> | <u>586.139</u> |
| FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER | <u>2.935.326</u> | <u>586.139</u> |
| ANLÆGSAKTIVER | <u>2.935.326</u> | <u>1.641.099</u> |
| Andre tilgodehavender | 0 | 833.333 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 26.000 |
| 2 Udskudte skatteaktiver | <u>0</u> | <u>32.369</u> |
| TILGODEHAVENDER | <u>0</u> | <u>891.702</u> |
| LIKVIDE BEHOLDNINGER | <u>109.921</u> | <u>126.837</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | <u>109.921</u> | <u>1.018.539</u> |
| AKTIVER I ALT | <u><u>3.045.247</u></u> | <u><u>2.659.638</u></u> |

| <u>Note</u> | <u>31/12 2021</u> | <u>31/12 2020</u> |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 2.063.899 | 2.026.041 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | <u>0</u> | <u>0</u> |
| EGENKAPITAL | <u>2.188.899</u> | <u>2.151.041</u> |
| 2 Leverandører af varer og tjenesteydelser | 12.500 | 12.500 |
| Selskabsskat | 5.460 | 0 |
| Anden gæld | <u>838.388</u> | <u>496.097</u> |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE | <u>856.348</u> | <u>508.597</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | <u>856.348</u> | <u>508.597</u> |
| PASSIVER I ALT | <u><u>3.045.247</u></u> | <u><u>2.659.638</u></u> |

| | <u>Virksom- hedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Foreslået udbytte</u> | <u>I alt</u> |
|------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital pr. 1/1 2020 | 125.000 | 2.160.464 | 0 | 2.285.464 |
| Overført via resultatdisponeringen | <u>0</u> | <u>-134.423</u> | <u>0</u> | <u>-134.423</u> |
| Egenkapital pr. 1/1 2021 | 125.000 | 2.026.041 | 0 | 2.151.041 |
| Overført via resultatdisponeringen | <u>0</u> | <u>37.858</u> | <u>0</u> | <u>37.858</u> |
| Egenkapital pr. 31/12 2021 | <u><u>125.000</u></u> | <u><u>2.063.899</u></u> | <u><u>0</u></u> | <u><u>2.188.899</u></u> |

| | | | |
|----------|--|----------------------|----------------------|
| <u>1</u> | <u>Øvrige finansielle omkostninger</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
| | Finansielle omkostninger i øvrigt | <u>23.087</u> | <u>46.104</u> |
| | I ALT | <u><u>23.087</u></u> | <u><u>46.104</u></u> |

2 Selskabsskat og udskudt skat

| | <u>Selskabsskat</u> | <u>Udskudt skat</u> | <u>Ifølge resultatopgørelse</u> | <u>2020</u> |
|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Skyldig pr. 1/1 2021 | -26.000 | -32.369 | | |
| Betalt vedr. tidligere år | 26.000 | 0 | | |
| Betalt acontoskat | -26.000 | 0 | | |
| Skat af årets resultat | <u>31.460</u> | <u>32.369</u> | <u>63.829</u> | <u>-26.968</u> |
| SKYLDIG PR. 31/12 2021 | <u><u>5.460</u></u> | <u><u>0</u></u> | | |
| SKAT AF ÅRETS RESULTAT | | | <u><u>63.829</u></u> | <u><u>-26.968</u></u> |

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | I ALT | 31/12 2020 |
|------------------------------------|---------------------|---|-------------------|------------------|
| Kostpris pr. 1/1 2021 | 1.230.231 | 169.631 | 1.399.862 | 1.399.862 |
| Afgang i året | <u>-1.230.231</u> | <u>-169.631</u> | <u>-1.399.862</u> | <u>0</u> |
| KOSTPRIS PR. 31/12 2021 | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>1.399.862</u> |
| Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2021 | 175.271 | 169.631 | 344.902 | 315.896 |
| Årets afskrivninger | 0 | 0 | 0 | 29.006 |
| Af- og nedskrivn., afgang i året | <u>-175.271</u> | <u>-169.631</u> | <u>-344.902</u> | <u>0</u> |
| AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2021 | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>344.902</u> |
| REGN. VÆRDI PR. 31/12 2021 | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>1.054.960</u> |
| Salgspris, afgang | 862.500 | 0 | 862.500 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi, afgang | <u>-1.054.960</u> | <u>0</u> | <u>-1.054.960</u> | <u>0</u> |
| FORTJENESTE/TAB VED SALG | <u>-192.460</u> | <u>0</u> | <u>-192.460</u> | <u>0</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: 77.66.xxx.xxx

2022-06-29 07:20:22 UTC

NEM ID 

Shpend Rasimi

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-336447835194

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-06-29 07:23:18 UTC

NEM ID 

Brian Thygesen Trane

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-285705818158

IP: 77.66.xxx.xxx

2022-06-29 07:23:51 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YLTPQ-VS4SA-OWXJE-8DH17-E2KIB-6GIQN

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>. 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>