

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

CPHINVEST APS

**Store Strandstræde 19, 1. th.
1255 København K.**

CVR-NR. 31 33 11 10

ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
København, den 26. marts 2019


Christian Sørensen

dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 4
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 15



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for CPHInvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2019

DIREKTION


Peter Soldbro Dubin

h

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i CPHInvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CPHInvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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 regnskabs-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 om 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**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.

Svendborg, den 26. marts 2019

REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSKAB
CVR-NR. 35 48 61 78



Morten Pedersen
statsaut. revisor
mne31470



SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

CPHinvest ApS
Store Strandstræde 19, 1. th.
1255 København K.

CVR-NR: 31 33 11 10

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

10. regnskabsår

DIREKTION:

Peter Soldbro Dubin

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabet har til formål at investere i og drive virksomhed med ejendomsudvikling, investering i vedvarende energi mv.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets resultat for regnskabsåret 2018 udviser et resultat på 396.442 kr., hvilket er i overensstemmelse med direktionens forventninger.

Ledelsen forventer et positivt resultat i regnskabsåret 2019.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for CPHinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS*- fortsat -***Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver er optaget til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anlægsaktiver afskrives lineært over den forventede levetid på følgende måde:

	Brugstid
Driftsmateriel og inventar	3 - 5 år
Indretning af lejede lokaler	3 - 5 år

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.

- fortsættes -

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele måles til kostpris. I de tilfælde hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen nedskrives i det omfang, udloddet udbytte overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og forpligtelsen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

u.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2018

Note	<u>2018</u> Kr.	<u>2017</u> Kr.
1 BRUTTORESULTAT	3.303.189	10.304.044
2 Personaleomkostninger	-2.117.533	-2.859.151
Afskrivninger	-440.650	0
DRIFTSRESULTAT	745.007	7.444.893
3 Finansielle indtægter	85.923	429.521
4 Finansielle omkostninger	-309.661	-369.578
RESULTAT FØR SKAT	521.268	7.504.835
5 Skat af årets resultat	-124.826	-1.655.422
ÅRETS RESULTAT	396.442	5.849.413
der af direktionen foreslås disponeret således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	396.442	5.849.413
DISPONERET I ALT	396.442	5.849.413

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**AKTIVER**

Note	<u>2018</u> Kr.	<u>2017</u> Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
6 Indretning af lejede lokaler	3.062.602	0
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
7 Andre kapitalandele	2.607.500	2.607.500
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>5.670.102</u>	<u>2.607.500</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	4.935.000	12.321.816
Tilgodehavende tilknyttet virksomhed	16.149.130	44.671.252
Andre tilgodehavender	862.320	90.885
Periodeafgræsningsposter	138.123	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	0
TILGODEHAVENDER I ALT	<u>22.084.573</u>	<u>57.083.953</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>7.136.408</u>	<u>1.318.834</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>29.220.981</u>	<u>58.402.787</u>
AKTIVER I ALT	<u>34.891.083</u>	<u>61.010.287</u>

h.

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**PASSIVER**

Note	<u>2018</u> Kr.	<u>2017</u> Kr.
EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	8.865.626	8.469.185
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
8 EGENKAPITAL I ALT	<u>8.990.626</u>	<u>8.594.185</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Udskudt skat	57.200	0
9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Gældsbreve	962.469	952.940
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Gæld til tilknyttede virksomheder	21.812.750	46.756.588
Skyldig selskabsskat	67.626	1.655.422
Anden gæld	3.000.410	3.051.152
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>24.880.787</u>	<u>51.463.162</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>25.843.256</u>	<u>52.416.102</u>
PASSIVER I ALT	<u>34.891.083</u>	<u>61.010.287</u>

10 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note

1 BRUTTORESULTAT

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

	2018	2017
	Kr.	Kr.
2 PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Gager	1.678.351	2.596.382
Pensioner	142.200	138.450
Omkostninger til social sikring	23.430	17.304
Andre personaleomkostninger	273.551	107.015
	<u>2.117.533</u>	<u>2.859.151</u>
Gennemsnitlige antal ansatte	<u>4</u>	<u>4</u>
3 FINANSIELLE INDTÆGTER:		
I posten finansielle indtægter indgår renteindtægter fra tilknyttede virksomheder med.....	<u>64.288</u>	<u>429.521</u>
4 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
I posten finansielle omkostninger indgår renteudgifter til tilknyttede virksomheder.....	<u>306.172</u>	<u>365.162</u>
5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	67.626	1.655.422
Årets regulering udskudt skat	57.200	0
	<u>124.826</u>	<u>1.655.422</u>

u.

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note		2018 Kr.	2017 Kr.
6	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
	<i>Indretning af lejede lokaler:</i>		
	Kostpris primo	0	0
	Tilgang	3.503.252	0
	Afgang	0	0
	Kostpris ultimo	3.503.252	0
	Afskrivninger primo	0	0
	Årets afskrivninger	440.650	0
	Afskrivninger ultimo	440.650	0
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.062.602	0
7	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
	<i>Andre kapitalandele:</i>		
	Kostpris primo	2.607.500	2.607.500
	Tilgang	0	0
	Afgang	0	0
	Kostpris ultimo	2.607.500	2.607.500
	Værdiregulering primo	0	0
	Årets regulering	0	0
	Værdiregulering ultimo	0	0
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.607.500	2.607.500

h.

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note

8 EGENKAPITAL:	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo primo	125.000	8.469.185	8.594.185
Fordeling af årets resultat	0	396.442	396.442
Foreslået udbytte til anpartshaverne	0	0	0
	<u>125.000</u>	<u>8.865.626</u>	<u>8.990.626</u>

Anpartskapitalen består af anparter a 125.000 kr., som ikke er opdelt i forskellige klasser.

Anpartskapitalene har været uændret siden stiftelsen.

9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år.
Gældsbreve	<u>962.469</u>	<u>0</u>	<u>962.469</u>	<u>0</u>

10 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Sikkerhedsstillelser:

CPHInvest ApS har indgået en leasingaftale vedrørende en personbil. Leasingaftalen udløber 1. februar 2019 og restforpligtelse udgør pr. 31/12 2018, 18 t.kr.

Eventualforpligtelser:

CPHInvest ApS er sambeskattet med koncernens ultimative modervirksomhed PSD ApS og koncernens øvrige datterselskaber. Som helejet datterselskab hæfter CPHInvest ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskat vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.