

---

# **CPH HOLDINGS ApS**

Dronning Olgas Vej 41, 2000 Frederiksberg

## **Årsrapport for 2019/20**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 33 63 92 95

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 04/02 2021

Thomas Ludvigsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020 6

Balance 30. september 2020 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for CPH HOLDINGS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. februar 2021

### **Direktion**

Thomas Peter Ludvigsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i CPH HOLDINGS ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CPH HOLDINGS ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Ringsted, den 4. februar 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne28701

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

CPH HOLDINGS ApS  
Dronning Olgas Vej 41  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 33 63 92 95  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Hjemstedskommune: Frederiksberg

**Direktion**

Thomas Peter Ludvigsen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for CPH HOLDINGS ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde kapitalandele i datterselskaber.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på DKK 274.992, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på DKK 2.538.608.

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at ”lukke landene ned”, får stor betydning for verdensøkonomien. Udbruddet af Covid-19 har ikke påvirket og forventes ikke at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt for fremtiden.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020

|   | Note | 2019/20<br>DKK | 2018<br>DKK    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttotab</b>                                |      | <b>-43.258</b> | <b>-21.478</b> |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | 2    | -133.752       | 1.044.058      |
| Finansielle indtægter                           | 3    | 870.952        | 24.932         |
| Finansielle omkostninger                        | 4    | -287.485       | -185.940       |
| <b>Resultat før skat</b>                        |      | <b>406.457</b> | <b>861.572</b> |
| Skat af årets resultat                          | 5    | -131.465       | 115.295        |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>274.992</b> | <b>976.867</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |  | -133.752       | 1.044.058      |
| Overført resultat  |  | 408.744        | -67.191        |
|  |  | <b>274.992</b> | <b>976.867</b> |



## Balance 30. september 2020

### Aktiver

|  | Note | 2019/20<br>DKK   | 2018/19<br>DKK   |
|--|------|------------------|------------------|
| Kapitalandele i dattervirksomheder                       | 6    | 4.289.209        | 3.448.536        |
| Kapitalandele i associerede virksomheder                 | 7    | 4.113.618        | 0                |
| Andre værdipapirer og kapitalandele                      |      | 0                | 2.400.000        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                         |      | <b>8.402.827</b> | <b>5.848.536</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                     |      | <b>8.402.827</b> | <b>5.848.536</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder             |      | 607.564          | 449.926          |
| Andre tilgodehavender                                    |      | 0                | 8.308            |
| Udskudt skatteaktiv                                      |      | 0                | 98.700           |
| Selskabsskat   |      | 0                | 29.517           |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder |      | 0                | 38.866           |
| <b>Tilgodehavender</b>                                   |      | <b>607.564</b>   | <b>625.317</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                              |      | <b>48.970</b>    | <b>524</b>       |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                                 |      | <b>656.534</b>   | <b>625.841</b>   |
| <b>Aktiver</b>   |      | <b>9.059.361</b> | <b>6.474.377</b> |

# Balance 30. september 2020

## Passiver

|  | Note | 2019/20<br>DKK   | 2018/19<br>DKK   |
|--|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital  |      | 80.000           | 80.000           |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 2.769.782        | 2.903.534        |
| Overført resultat  |      | -311.174         | -719.918         |
| <b>Egenkapital</b>   |      | <b>2.538.608</b> | <b>2.263.616</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |      | 18.750           | 18.750           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          |      | 6.378.929        | 4.174.896        |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                      |      | 20.330           | 17.115           |
| Selskabsskat   |      | 102.744          | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>6.520.753</b> | <b>4.210.761</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |      | <b>6.520.753</b> | <b>4.210.761</b> |
| <b>Passiver</b>  |      | <b>9.059.361</b> | <b>6.474.377</b> |
| Usikkerhed ved indregning og måling                        | 1    |                  |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser          | 8    |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                                   | 9    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                  | Selskabskapital | Reserve for net-<br>toopskrivning<br>efter den indre<br>værdis metode | Overført resultat | I alt            |
|----------------------------------|-----------------|---|-------------------|------------------|
|                                  | DKK             | DKK   | DKK               | DKK              |
| Egenkapital 1. oktober           | 80.000          | 2.903.534   | -719.918          | 2.263.616        |
| Årets opskrivning                | 0               | -133.752  | 0                 | -133.752         |
| Årets resultat                   | 0               | 0   | 408.744           | 408.744          |
| <b>Egenkapital 30. september</b> | <b>80.000</b>   | <b>2.769.782</b>  | <b>-311.174</b>   | <b>2.538.608</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Andre værdipapirer og kapitalandele omfattede værdi af option på køb af 50% af selskabskapital i unoteret selskab. Optionens er indfriet, og har derved givet ejerskab over 50% af det underliggende selskab. Værdien som er indregnet er opgjort på grundlag af indre værdi af selskabets aflagte årsrapport for 2019/20 (statusdag 30/6).

|  | 2019/20<br>DKK  | 2018<br>DKK      |
|--|-----------------|------------------|
| <b>2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b> |                 |                  |
| Andel af overskud i dattervirksomheder                   | 0               | 1.044.058        |
| Andel af underskud i dattervirksomheder                  | -133.752        | 0                |
|  | <b>-133.752</b> | <b>1.044.058</b> |
| <b>3 Finansielle indtægter</b>                           |                 |                  |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder                  | 870.952         | 17.259           |
| Andre finansielle indtægter                              | 0               | 7.673            |
|  | <b>870.952</b>  | <b>24.932</b>    |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>                        |                 |                  |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder               | 235.604         | 96.335           |
| Andre finansielle omkostninger                           | 51.881          | 89.605           |
|  | <b>287.485</b>  | <b>185.940</b>   |
| <b>5 Skat af årets resultat</b>                          |                 |                  |
| Årets aktuelle skat                                      | 32.765          | -79.595          |
| Årets udskudte skat                                      | 98.700          | -35.700          |
|  | <b>131.465</b>  | <b>-115.295</b>  |
| <b>6 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>              |                 |                  |
| Kostpris 1. oktober                                      | 545.002         | 2                |
| Tilgang i årets løb                                      | 0               | 545.000          |
| Kostpris 30. september                                   | 545.002         | 545.002          |

## Noter til årsregnskabet

|   | 2019/20                 | 2018/19                 |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | DKK                     | DKK                     |
| <b>6 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)</b> |                         |                         |
| Værdireguleringer 1. oktober                          | 2.903.534               | 1.859.476               |
| Årets resultat/værdireguleringer                      | -133.752                | 1.044.058               |
| Andre reguleringer                                    | 974.425                 | 0                       |
| Værdireguleringer 30. september                       | <u>3.744.207</u>        | <u>2.903.534</u>        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>            | <b><u>4.289.209</u></b> | <b><u>3.448.536</u></b> |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn                  | Hjemsted      | Selskabskapital | Stemme- og<br>ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|-----------------------|---------------|-----------------|-------------------------|-------------|----------------|
| Visuel A/S            | Frederiksberg | 500.000         | 100%                    | 3.681.761   | 1.509.630      |
| C.H. Erhvervsjendomme |               |                 |                         |             |                |
| ApS                   | Næstved       | 125.000         | 51%                     | 1.258.091   | -1.102.820     |
| Atlasvænge 22 ApS     | Frederiksberg | 50.000          | 100%                    | 45.009      | -1.001.642     |

## 7 Kapitalandele i associerede virksomheder

|  |                         |                 |
|--|-------------------------|-----------------|
| Kostpris 1. oktober                        | 0                       | 0               |
| Tilgang i årets løb                        | <u>1</u>                | <u>0</u>        |
| Kostpris 30. september                     | <u>1</u>                | <u>0</u>        |
| Værdireguleringer 1. oktober               | 0                       | 0               |
| Overførsler i årets løb                    | <u>4.113.617</u>        | <u>0</u>        |
| Værdireguleringer 30. september            | <u>4.113.617</u>        | <u>0</u>        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b> | <b><u>4.113.618</u></b> | <b><u>0</u></b> |

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

| Navn                 | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og<br>ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|----------------------|----------|-----------------|-------------------------|-------------|----------------|
| Tulipanparken II ApS | Køge     | 50.000          | 50%                     | 8.227.236   | 7.783.157      |

## Noter til årsregnskabet

### 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Der er stillet selvskyldnerkaution for Visuel A/S' mellemværende med pengeinstitut. Den samlede gæld til pengeinstituttet udgør pr. 30. september 2020 138 TDKK.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CPH HOLDINGS ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019/20 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter 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.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter virksomhedens beholdning af kapitalandele, som hverken er dattervirksomheder, associerede virksomheder eller fællesledede virksomheder/joint ventures. I regnskabsposten er indregnet en købsoption som CPH Holdings ApS kan udnytte til at erhverve 50% af et opførende selskab, som bygger 16 ens huse i Tulipanparken.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.