

# **CPH Ejendomme ApS**

**Agervænget 5, 2791 Dragør**

**CVR-nr. 34 57 55 25**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2018.

---

**Reno di Stefano**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for CPH Ejendomme 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 8. juni 2018

**Direktion**

Reno di Stefano

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i CPH Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for CPH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 revisorerets 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 8. juni 2018

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Anders Holmgaard Christiansen**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34111

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	CPH Ejendomme ApS Agervænget 5 2791 Dragør
	CVR-nr.: 34 57 55 25
	Hjemsted: Dragør
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Reno di Stefano
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Agervænget Holding ApS

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

Der er i året foretaget ændring af regnskabsmæssige skøn i forbindelse med vurdering af den økonomiske levetid for selskabets udlejningsejendomme. Levetiden er forøget fra 40 til 50 år, og der anvendes en vurderet scrapværdi. Ændringen af disse skøn påvirker årets resultat før skat samt grunde og bygninger positivt med i alt t.kr. 33.

Årsrapporten er herudover 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.

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 omsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **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 indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50%

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

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.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter CPH Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>213.992</b>	<b>116.672</b>
2 Personaleomkostninger	-150.044	-162.564
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-24.802	-55.990
<b>Driftsresultat</b>	<b>39.146</b>	<b>-101.882</b>
Andre finansielle indtægter	17.495	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-137.013	-161.096
<b>Resultat før skat</b>	<b>-80.372</b>	<b>-262.978</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-80.372</b>	<b>-262.978</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-80.372	-262.978
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-80.372</b>	<b>-262.978</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	<u>4.660.336</u>	<u>3.153.878</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.660.336</u>	<u>3.153.878</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.660.336</u></b>	<b><u>3.153.878</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	351.511	489.024
	Andre tilgodehavender	<u>7.925</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>359.436</u>	<u>489.024</u>
	Likvide beholdninger	<u>824</u>	<u>789.657</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>360.260</u></b>	<b><u>1.278.681</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.020.596</u></b>	<b><u>4.432.559</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	80.000	80.000
6	Overført resultat	-70.852	9.520
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>9.148</u></b>	<b><u>89.520</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.778.825	3.877.825
	Deposita	294.520	296.590
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.073.345</u>	<u>4.174.415</u>
	Gældsforpligtelser	99.000	97.782
	Gæld til pengeinstitutter	742.543	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.500	15.750
	Anden gæld	82.060	55.092
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>938.103</u>	<u>168.624</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.011.448</u></b>	<b><u>4.343.039</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.020.596</u></b>	<b><u>4.432.559</u></b>
<b>1</b>	<b>Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drift og køb af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	149.003	161.842
Andre omkostninger til social sikring	1.041	722
	<u><b>150.044</b></u>	<u><b>162.564</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	37.624
Andre finansielle omkostninger	137.013	123.472
	<u><b>137.013</b></u>	<u><b>161.096</b></u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2017	3.377.838	3.377.838
Tilgang i årets løb	1.531.260	0
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<u><b>4.909.098</b></u>	<u><b>3.377.838</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-223.960	-167.970
Årets af-/nedskrivninger	-24.802	-55.990
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<u><b>-248.762</b></u>	<u><b>-223.960</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u><b>4.660.336</b></u>	<u><b>3.153.878</b></u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	80.000	80.000
	<u><b>80.000</b></u>	<u><b>80.000</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	9.520	272.498
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-80.372</u>	<u>-262.978</u>
	<u><b>-70.852</b></u>	<u><b>9.520</b></u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.877.822 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.506.396 kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 1.000.000 kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger..

Til sikkerhed for enhver forpligtelse, som selskabet har over for E/F Amagerbrogade 219 / Amsterdamvej 1-3 i ejerlejlighed matr.nr. 554, Sundbyøster, København, er der tinglyst ejerpantebrev i ejerlejligheden med kr. 34.000, ligesom der er tinglyst vedtægter for ejerforeningen.

Til sikkerhed for enhver forpligtelse, som selskabet har over for E/F Ved Lufthavnene A 3 i ejerlejlighed matr.nr. 2ft, Kastrup By, Kastrup, er der tinglyst ejerpantebrev i ejerlejligheden med kr. 39.000, ligesom der er tinglyst vedtægter for ejerforeningen.

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Agervænget Holding ApS, CVR-nr. 27963668 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.