

CPH Ejendomme ApS

Agervænget 5, 2791 Dragør

CVR-nr. 34 57 55 25

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2017.

Reno di Stefano
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 6. juni 2017

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 2016 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 6. juni 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris 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.

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

Bygninger	40 år
-----------	-------

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

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>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	116.672	280.802
2 Personaleomkostninger	-162.564	-121.120
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-55.990	-55.990
Driftsresultat	-101.882	103.692
3 Øvrige finansielle omkostninger	-161.096	-93.445
Resultat før skat	-262.978	10.247
4 Skat af årets resultat	0	-17.696
Ordinært resultat efter skat	-262.978	-7.449
Årets resultat	-262.978	-7.449
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-262.978	-7.449
Disponeret i alt	-262.978	-7.449

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	<u>3.153.878</u>	<u>3.209.868</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.153.878</u>	<u>3.209.868</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.153.878</u>	<u>3.209.868</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>489.024</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>489.024</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>789.657</u>	<u>43.165</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.278.681</u>	<u>43.165</u>
Aktiver i alt	<u>4.432.559</u>	<u>3.253.033</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
6 Anpartskapital	80.000	80.000
7 Overført resultat	9.520	272.498
Egenkapital i alt	<u>89.520</u>	<u>352.498</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.877.825	1.209.082
Deposita	296.590	260.680
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.174.415</u>	<u>1.469.762</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	97.782	79.681
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.750	14.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.245.657
Selskabsskat	0	26.837
Anden gæld	55.092	54.257
Periodeafgrænsningsposter	0	9.841
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>168.624</u>	<u>1.430.773</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.343.039</u>	<u>2.900.535</u>
Passiver i alt	<u>4.432.559</u>	<u>3.253.033</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	161.842	120.940
Andre omkostninger til social sikring	722	180
	<u>162.564</u>	<u>121.120</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	37.624	59.775
Andre finansielle omkostninger	123.472	33.670
	<u>161.096</u>	<u>93.445</u>

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	17.696
	<u>0</u>	<u>17.696</u>

5. Grunde og bygninger

Kostpris 1. januar 2016	<u>3.377.838</u>	<u>3.377.838</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>3.377.838</u>	<u>3.377.838</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-167.970	-111.980
Årets af-/nedskrivninger	<u>-55.990</u>	<u>-55.990</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>-223.960</u>	<u>-167.970</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>3.153.878</u>	<u>3.209.868</u>

6. Anpartskapital

Anpartskapital 1. januar 2016	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	272.498	279.947
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-262.978</u>	<u>-7.449</u>
	<u>9.520</u>	<u>272.498</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.975.607 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.700.000 kr.

9. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Agervænget Holding ApS som administrationselskab 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.