

CPH Ejendomme ApS

Agervænget 5, 2791 Dragør

CVR-nr. 34 57 55 25

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2016.

Reno di Stefano
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 3. juni 2016

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 2015 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 3. juni 2016

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.

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

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 poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	280.802	222.019
2 Personaleomkostninger	-121.120	-18.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-55.990	-55.990
Resultat før finansielle poster	103.692	148.029
3 Øvrige finansielle omkostninger	-93.445	-81.264
Resultat før skat	10.247	66.765
4 Skat af årets resultat	-17.696	-30.062
Årets resultat	-7.449	36.703
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	36.703
Disponeret fra overført resultat	-7.449	0
Disponeret i alt	-7.449	36.703

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	<u>3.209.868</u>	<u>3.265.858</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.209.868</u>	<u>3.265.858</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.209.868</u>	<u>3.265.858</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>43.165</u>	<u>2.497</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>43.165</u>	<u>2.497</u>
Aktiver i alt	<u>3.253.033</u>	<u>3.268.355</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
6 Anpartskapital	80.000	80.000
7 Overført resultat	272.498	279.947
Egenkapital i alt	<u>352.498</u>	<u>359.947</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.209.082	1.288.203
Deposita	260.680	225.360
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.469.762</u>	<u>1.513.563</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	79.681	79.500
Gæld til pengeinstitutter	0	21.749
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.245.657	1.230.819
Selskabsskat	26.837	30.062
Anden gæld	54.257	18.215
Periodeafgrænsningsposter	9.841	2.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.430.773</u>	<u>1.394.845</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.900.535</u>	<u>2.908.408</u>
Passiver i alt	<u>3.253.033</u>	<u>3.268.355</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Eventualposter**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Hovedaktivitet		
Selskabets formål er drift og køb af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	120.940	18.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>180</u>	<u>0</u>
	<u>121.120</u>	<u>18.000</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	59.775	58.353
Andre finansielle omkostninger	<u>33.670</u>	<u>22.911</u>
	<u>93.445</u>	<u>81.264</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>17.696</u>	<u>30.062</u>
	<u>17.696</u>	<u>30.062</u>
5. Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015		<u>3.377.838</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>3.377.838</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		111.980
Årets afskrivninger		<u>55.990</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>167.970</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>3.209.868</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
6. Anpartskapital				
Anpartskapital 1. januar 2015	80.000	80.000		
	80.000	80.000		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	279.947	243.244		
Årets overførte overskud eller underskud	-7.449	36.703		
	272.498	279.947		
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	79.681	885.353	1.288.763	1.367.703
Deposita	0	0	260.680	225.360
	79.681	885.353	1.549.443	1.593.063
9. 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 mellemværende med realkreditinstitut, kr 1.288.763, er der stillet sikkerhed på kr. 1.600.000 i selskabets ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2015 på kr. 2.700.000				
10. 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.				

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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 m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.