

CPH Ejendomme ApS

Agervænget 5, 2791 Dragør

CVR-nr. 34 57 55 25

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juni 2020.

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 2019	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 19. maj 2020

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 2019 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 revisors Etiske 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 19. maj 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor
mne34111

Selskabsoplysninger

Selskabet

CPH Ejendomme ApS
Agervænget 5
2791 Dragør

CVR-nr.: 34 57 55 25
Hjemsted: Dragør
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 nettoomsætning, 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 og udgifter vedrørende varme-regnskabet indregnes ligeledes i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 resultatopgørelsen.

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.

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.

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>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	438.947	480.137
2 Personaleomkostninger	-350.109	-161.540
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-35.745	-34.709
Driftsresultat	53.093	283.888
Andre finansielle indtægter	245	11.554
3 Øvrige finansielle omkostninger	-187.350	-141.152
Resultat før skat	-134.012	154.290
Skat af årets resultat	32.494	-33.814
Årets resultat	-101.518	120.476
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	120.476
Disponeret fra overført resultat	-101.518	0
Disponeret i alt	-101.518	120.476

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	4.748.881	4.625.626
Materielle anlægsaktiver i alt	4.748.881	4.625.626
Anlægsaktiver i alt	4.748.881	4.625.626
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	32.494	0
Andre tilgodehavender	62.890	35.339
Tilgodehavender i alt	95.384	35.339
Likvide beholdninger	107.072	2.245
Omsætningsaktiver i alt	202.456	37.584
Aktiver i alt	4.951.337	4.663.210

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Overført resultat	-51.894	49.624
Egenkapital i alt	28.106	129.624
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.552.000	3.676.003
Deposita	364.370	276.610
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.916.370	3.952.613
Kortfristet del af langfristet gæld	174.000	102.000
Gæld til pengeinstitutter	0	30.056
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.500	14.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	749.659	347.044
Selskabsskat	0	33.814
Anden gæld	68.702	53.559
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.006.861	580.973
Gældsforpligtelser i alt	4.923.231	4.533.586
Passiver i alt	4.951.337	4.663.210

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	347.431	159.621
Andre omkostninger til social sikring	2.678	1.919
	<u>350.109</u>	<u>161.540</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	8.701	0
Andre finansielle omkostninger	178.649	141.152
	<u>187.350</u>	<u>141.152</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2019	4.909.097	4.909.097
Tilgang i årets løb	159.000	0
Kostpris 31. december 2019	<u>5.068.097</u>	<u>4.909.097</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-283.471	-248.762
Årets af-/nedskrivninger	-35.745	-34.709
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>-319.216</u>	<u>-283.471</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>4.748.881</u>	<u>4.625.626</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	49.624	-70.852
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-101.518</u>	<u>120.476</u>
	<u>-51.894</u>	<u>49.624</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.726.000 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.629.159 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.