

CPH. Real Estate Valuation ApS

C/O Morten Jensen, Bjælkevangen 4, 2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 35 85 45 09

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024.

Morten Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for CPH. Real Estate Valuation 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 26. juni 2024

Direktion

Morten Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i CPH. Real Estate Valuation ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CPH. Real Estate Valuation ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Frederiksberg, den 26. juni 2024

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 09 02 79

Hans Grube
statsautoriseret revisor
mne19760

Selskabsoplysninger

Selskabet	CPH. Real Estate Valuation ApS C/O Morten Jensen Bjælkevangen 4 2800 Kgs. Lyngby
	CVR-nr.: 35 85 45 09
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Jensen
Revisor	One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roskildevej 39, 3. sal 2000 Frederiksberg
Kapitalinteresse	Newsec Advisory A/S, København

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at udøve rådgivning indenfor værdiansættelse af investeringsejendomme og deraf tilknyttet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -11.609 kr. mod 4.368 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -335.651 kr. mod -1.992.182 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Kapitalberedskab

Selskabet har pr. statusdagen tabt sin kapital. Ledelsen har iværksat de fornødne tiltag til at reetablere kapitalen. Det er således ledelsens opfattelse, at selskabets kapital vil blive reetableret inden for en kortere årrække.

Som følge heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CPH. Real Estate Valuation ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

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.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte accon-toskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttotab	-11.609	4.368
2 Personaleomkostninger	0	0
Andre finansielle indtægter	57.947	54.791
Nedskrivning af finansielle aktiver	-319.660	-1.864.630
Øvrige finansielle omkostninger	-248.675	-186.711
Resultat før skat	-521.997	-1.992.182
Skat af årets resultat	186.346	0
Årets resultat	-335.651	-1.992.182
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-335.651	-1.992.182
Disponeret i alt	-335.651	-1.992.182

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
Kapitalinteresser	2.849.537	3.500.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>330.803</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.180.340</u>	<u>3.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.180.340</u>	<u>3.500.000</u>
Omsætningsaktiver		
Udsudte skatteaktiver	186.346	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.126.159</u>
Tilgodehavender i alt	<u>186.346</u>	<u>1.126.159</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>186.346</u>	<u>1.126.159</u>
Aktiver i alt	<u>3.366.686</u>	<u>4.626.159</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-338.623	-2.972
Egenkapital i alt	-288.623	47.028
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til pengeinstitutter	1.126.322	1.519.942
4 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.513.488	2.382.454
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.639.810	3.902.396
Kortfristet del af langfristet gæld	0	300.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.499	7.500
Anden gæld	0	369.235
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.499	676.735
Gældsforpligtelser i alt	3.655.309	4.579.131
Passiver i alt	3.366.686	4.626.159

1 Usikkerhed om going concern

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	1.989.210	2.039.210
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.992.182	-1.992.182
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	-2.972	47.028
Årets overførte overskud eller underskud	0	-335.651	-335.651
	50.000	-338.623	-288.623

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabet har pr. statusdagen tabt sin kapital. Ledelsen har iværksat de fornødne tiltag til at reetablere kapitalen. Det er således ledelsens opfattelse, at selskabets kapital vil blive reetableret inden for en kortere årrække.		
Som følge heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.		
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.126.322	1.819.942
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-300.000</u>
	<u>1.126.322</u>	<u>1.519.942</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
4. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	2.513.488	2.382.454
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	<u>2.513.488</u>	<u>2.382.454</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Jensen

CPH. REAL ESTATE VALUATION APS CVR: 35854509

Direktør

Serienummer: 00936d4a-973c-4997-8418-11e3895609b2

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-06-28 07:23:03 UTC



Hans Christian Grube

Statsautoriseret revisor

Serienummer: d312e2d7-475f-483d-a21b-f17bd77ab970

IP: 217.195.xxx.xxx

2024-06-28 07:32:15 UTC



Morten Jensen

CPH. REAL ESTATE VALUATION APS CVR: 35854509

Dirigent

Serienummer: 00936d4a-973c-4997-8418-11e3895609b2

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-06-28 09:27:20 UTC



Penneo dokumentnøgle: OS24U-5TAZA-ZSUI8-E8VQA-474TM-LMJEW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**