



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

CPH. Real Estate Valuation ApS

C/O Morten Jensen
Bjælkevangen 4
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 35 85 45 09

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15. juli 2023

Morten Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	8
Balance pr. 31. december 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for CPH. Real Estate Valuation ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 15. juli 2023

Direktion

Morten Jensen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i CPH. Real Estate Valuation ApS

Vi har opstillet årsrapporten for CPH. Real Estate Valuation ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 15. juli 2023

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

CPH. Real Estate Valuation ApS
C/O Morten Jensen
Bjælkevangen 4
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 35 85 45 09

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Direktion

Morten Jensen, direktør

Revisor

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Østerfælled Torv 10, 1.
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål har været at eje kapitalinteresser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CPH. Real Estate Valuation ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg for højere regnskabsklasse.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ledelse besluttet af ændre regnskabspraksis med overgang fra mikrovirksomheder til regnskabsklasse B.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

- Årets resultat efter skat uændret med t.kr. 0.
- Balancesummen uændret med t.kr. XX.
- Egenkapitalen uændret med t.kr. XX.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende tjenesteydelser, indregnes lineært, i takt med at ydelserne leveres.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivninger indeholder årets nedskrivninger af finansielle aktiver.

Særlige poster

Særlige poster for regnskabsåret præsenteres særskilt i en note. Særlige poster har karakter af, at være betydelige og have en væsentlig indvikning på selskabets præsentation af årsrapporten, og ikke være i direkte tilknytning med selskabets normale aktivitet.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 samt for betalte acontoskatter.

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 forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste	2	4.368	-2.999
Finansielle indtægter		54.791	75.150
Nedskrivning af finansielle aktiver		-1.864.630	0
Finansielle omkostninger		-186.711	-137.302
Resultat før skat		-1.992.182	-65.151
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-1.992.182	-65.151
Overført resultat		-1.992.182	-65.151
		-1.992.182	-65.151

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Kapitalandele i kapitalinteresser		<u>3.500.000</u>	<u>5.364.630</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>3.500.000</u>	<u>5.364.630</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.500.000</u>	<u>5.364.630</u>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		<u>1.126.159</u>	<u>1.435.182</u>
Tilgodehavender		<u>1.126.159</u>	<u>1.435.182</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.126.159</u>	<u>1.435.182</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.626.159</u></u>	<u><u>6.799.812</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

	Note	31.12.2022 kr.	31.12.2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-2.972	1.989.210
Egenkapital		47.028	2.039.210
Banker		1.519.942	1.815.106
Selskabsdeltagere og ledelse		2.382.454	2.269.210
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.902.396	4.084.316
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	300.000	250.000
Anden gæld		376.735	426.286
Kortfristede gældsforpligtelser		676.735	676.286
Gældsforpligtelser i alt		4.579.131	4.760.602
Passiver i alt		4.626.159	6.799.812

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	1.989.210	2.039.210
Årets resultat	0	-1.992.182	-1.992.182
Egenkapital 31. december 2022	50.000	-2.972	47.028

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	2.054.361	2.104.361
Årets resultat	0	-65.151	-65.151
Egenkapital 31. december 2021	50.000	1.989.210	2.039.210

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Særlige poster		
Nedskrivning af finansielle aktiver		
Nedskrivning af finansielle aktiver	<u>-1.864.630</u>	<u>0</u>
	<u>-1.864.630</u>	<u>0</u>

Særlige poster omfatter nedskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser til skønnet nettorealisationsværdien, som følge af fald i markedet for virksomhedens aktiviteter.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.815.106	1.519.942	300.000	0
Selskabsdeltagere og ledelse	<u>2.269.210</u>	<u>2.382.454</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>4.084.316</u>	<u>3.902.396</u>	<u>300.000</u>	<u>0</u>