

## **CPH Holding Group ApS**

Skelstedet 6, 2950 Vedbæk

**CVR-nr. 37 63 87 06**

**Årsrapport for perioden  
1. oktober 2020 til 30. september 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 29. marts 2022

---

Sara Studsgaard Hansen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	13
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for CPH Holding Group 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. 30. september 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 29. marts 2022

### Direktion

Sara Studsgaard Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i CPH Holding Group ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for CPH Holding Group ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 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 revisorers 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.

Odense, den 29. marts 2022

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Jeppe Pedersen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne33677

## Selskabsoplysninger

Selskabet CPH Holding Group ApS  
Skelstedet 6  
2950 Vedbæk  
CVR-nr.: 37 63 87 06  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021  
Hjemsted: Rudersdal

Direktion Sara Studsgaard Hansen

Revisor Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Hjallesevej 126  
5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive holdingvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på kr. 363.819, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.871.005.

Årets resultat er påvirket negativt af nedskrivning på tab på tidligere lejere med tkr. 196 før skat

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>81.307</b>	<b>342</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-61.993	-54
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>19.314</b>	<b>288</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-288.910	-45
Finansielle omkostninger		-137.764	-128
<b>Resultat før skat</b>		<b>-407.360</b>	<b>115</b>
Skat af årets resultat	2	43.541	-25
<b>Årets resultat</b>		<b>-363.819</b>	<b>90</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-288.910	0
Overført resultat		-74.909	90
		<b>-363.819</b>	<b>90</b>

**Balance 30. september**

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	2.484.360	2.204
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	247.973	272
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.732.333</b>	<b>2.476</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	3.424.197	3.674
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.424.197</b>	<b>3.674</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.156.530</b>	<b>6.150</b>
Andre tilgodehavender		0	196
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>196</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>118.416</b>	<b>7</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>118.416</b>	<b>203</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.274.946</b>	<b>6.353</b>



## Balance 30. september

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.885.317	3.174
Overført resultat		935.688	1.011
<b>Egenkapital</b>		<b>3.871.005</b>	<b>4.235</b>
Hensættelse til udskudt skat		120.000	164
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>120.000</b>	<b>164</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.057.299	950
Andre kreditinstitutter		485.729	499
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.543.028</b>	<b>1.449</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	151.100	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		97.906	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		396.666	428
Selskabsskat		0	25
Anden gæld		0	5
Deposita		95.241	47
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>740.913</b>	<b>505</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.283.941</b>	<b>1.954</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.274.946</b>	<b>6.353</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	50.000	0	4.683.704	4.733.704
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	3.174.227	-3.673.107	-498.880
Korrigeret egenkapital 1. oktober	50.000	3.174.227	1.010.597	4.234.824
Årets resultat	0	-288.910	-74.909	-363.819
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>50.000</b>	<b>2.885.317</b>	<b>935.688</b>	<b>3.871.005</b>

## Noter

	2020/21 kr.	2019/20 t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	25
Årets udskudte skat	-43.541	0
	<b>-43.541</b>	<b>25</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. oktober		1.585.910
Tilgang i årets løb		280.000
Kostpris 30. september		1.865.910
Værdireguleringer 1. oktober		618.450
Værdireguleringer 30. september		618.450
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<b>2.484.360</b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af boliger og er beliggende på Lolland. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Ved opgørelsen af afkastet er de enkelte ejendomme er der taget udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved 100% udlejning af ejendommene. Ved beregningen er anvendt forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 9,00%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2021 er der anvendt 9%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	8,5	9,0	9,5
Dagsværdi	2.611.764	2.484.360	2.336.842
Ændring i dagsværdi	127.404	0	-147.518

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. oktober	326.359
Tilgang i årets løb	38.000
Kostpris 30. september	364.359
Af- og nedskrivninger 1. oktober	54.393
Årets afskrivninger	61.993
Af- og nedskrivninger 30. september	116.386
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>247.973</b>

## Noter

### 5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. oktober	498.880	0
Tilgang i årets løb	40.000	499
Kostpris 30. september	<u>538.880</u>	<u>499</u>
Værdireguleringer 1. oktober	3.174.227	0
Årets resultat	-288.910	-45
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	3.220
Værdireguleringer 30. september	<u>2.885.317</u>	<u>3.175</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>3.424.197</u></b>	<b><u>3.674</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Skelstedet 6 ApS	Rudersdal Kommune	100%
CPH Klima Tech ApS	Rudersdal Kommune	100%

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober kr.	Gæld 30. september kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	949.697	1.201.799	144.500	465.299
Andre kreditinstitutter	498.880	492.329	6.600	455.329
	<b><u>1.448.577</u></b>	<b><u>1.694.128</u></b>	<b><u>151.100</u></b>	<b><u>920.628</u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2020 og frem.

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til private pantebreve, t.kr. 1.694, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør t.kr. 2.408.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CPH Holding Group ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

*I forbindelse med regnskabsaflæggelsen for 2020/2021, har ledelsen konstateret, at ejerandel i tilknyttede virksomhed fejlagtigt var indregnet under posten "Investeringsjendomme", og skulle have været klassificeret som kapitalandele i tilknyttede virksomheder.*

*Ledelsen har endvidere konstateret, at et gældsbevægelse fejlagtigt var indregnet under de frie reserver, og ikke under langfristet gældsforpligtelser.*

*Sammenligningstallene for 2019/2020 er korrigeret for begge fejl. Egenkapitalen for 2019/2020 er således tkr. 499 lavere. Resultatopgørelse, og aktiverne er uændrede som følge af fejlen.*

### 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 med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration, ejendomsdrift og tab på debitorer mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0 %

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for CPH Holding Group ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Selskabsskat og udskudt skat

CPH Holding Group ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

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 nettorealisationværdi.

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. 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 nettorealisationværdi.

### 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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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