

CphSuites ApS

Center Boulevard 5
2300 København S

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/11/2018

Flemming Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

CphSuites ApS
Center Boulevard 5
2300 København S

Telefonnummer: 20665888

CVR-nr: 37810762

Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

Ledespåtegning

Direktionen har d.d. aflagt årsregnskabet for 2017 / 2018 for CphSuites ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabets ledelse har fravalgt revision på den stiftende generalforsamling den 20. juni 2016 med fremtidig virkning. Ledelsen bekræfter at årsregnskabet for nærværende regnskabsperiode opfylder betingelserne for fravalg af revision.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt driftsresultat.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 15/11/2018

Direktion

Anders Jul Madsen

Michael Koch

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at drive udlejningsvirksomhed af fast ejendom, primært til private samt efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 2017 / 2018 udviser et negativt resultat på kr. 122.175,- og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en balancesum på kr. 23.535.249,-, og en egenkapital egenkapital på kr. 624.253,-.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2017 / 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som nettoomsætning med fradrag af vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved varesalg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til handelsvarer

Varekøb i fremmed valuta indregnes på betalingstidspunktet til den direkte omkostning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til blandt andet salgsudgifter, herunder annoncering og reklame, lokaleudgifter, driftsudgifter og administrationsudgifter m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder blandt andet renter og gebyrer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, regulering af tidligere års afsatte skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Balancen

Materielle og Immaterielle aktiver

Materielle og immaterielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Ejendomme til udlejning: 50 år

Småaktiver u/ 13.500,- Indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle og immaterielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger af handelsvarer måles til kostpris efter FIFO metoden med eventuel nedskrivning for ukurante varer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 ácontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Sambeskatning

Eventuel sambeskatningskat medtages i årets skatteopgørelse og afsættes som en forpligtelse, eller som tilgodehavende afhængigt af om selskabet er datterselskab eller administrationselskab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue 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, således at forskellen mellem kursværdien og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser er målt til nettorealisationseværdi og gældsforpligtelser i fremmed valuta indregnes til kursværdien på statutidspunktet.

Mellemregning med anpartshaver eller direktør

Mellemregning med anpartshaver m.v. er jævnfør ligningsvejledningen forrentet med diskontorenten + 2 %. Er diskontorenten ændret i løbet af regnskabsåret beregnes en forholdsmæssig gennemsnitsrente.

Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		482.542	-34.144
Personaleomkostninger	1	-2.612	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-234.943	-80.012
Resultat af ordinær primær drift		244.987	-114.156
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-398.162	-212.836
Ordinært resultat før skat		-153.175	-326.992
Skat af årets resultat	2	31.000	69.000
Årets resultat		-122.175	-257.992
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-122.175	-257.992
I alt		-122.175	-257.992

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		23.385.204	14.903.798
Materielle anlægsaktiver i alt	3	23.385.204	14.903.798
Anlægsaktiver i alt		23.385.204	14.903.798
Udskudte skatteaktiver		100.000	69.000
Andre tilgodehavender		0	4.058
Periodeafgrænsningsposter		23.844	51.397
Tilgodehavender i alt		123.844	124.455
Likvide beholdninger		26.201	1.716.853
Omsætningsaktiver i alt		150.045	1.841.308
Aktiver i alt		23.535.249	16.745.106

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission		4.420	4.420
Overført resultat		-380.167	-257.992
Egenkapital i alt		624.253	746.428
Gæld til realkreditinstitutter		10.792.904	7.054.402
Langfristede gældsforpligtelser i alt		10.792.904	7.054.402
Gæld til realkreditinstitutter		220.000	164.000
Gæld til banker		18.667	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.458	0
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		5.259.772	3.037.630
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		46.370	58.975
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.545.825	5.683.671
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		12.118.092	8.944.276
Gældsforpligtelser i alt		22.910.996	15.998.678
Passiver i alt		23.535.249	16.745.106

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Registreret kapital mv.	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	4.420	-257.992	0	746.428
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-122.175	0	-122.175
Egenkapital, ultimo	1.000.000	4.420	-380.167	0	624.253

Der har ikke været ændringer til selskabskapitalen siden stiftelsen.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Løn og gager	2.612	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>2.612</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	<u>0</u>	<u>0</u>

2. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-31.000	-69.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-31.000</u>	<u>-69.000</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Forbedringer kr.
Kostpris primo	14.852.637	131.174
Tilgang	8.572.121	144.228
Afgang	-0	-0
Kostpris ultimo	<u>23.424.758</u>	<u>275.402</u>
Af- og nedskrivning primo	-78.700	-1.313
Årets afskrivning	-229.435	-5.508
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-308.135</u>	<u>-6.821</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>23.116.623</u>	<u>268.581</u>

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kreditforeningen har sikkerhed i ejendommene.

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Anpartskapitalen er fordelt således:

1.000 stk. anparter á nom. 1.000 kr.	1.000.000
--------------------------------------	-----------

Anparter ejes med 100 % af én anpartshaver.