

Regnskab & Bogføring ApS

CphSuites ApS

Center Boulevard 5

2300 København S

CVR-nr. 37810762

Årsrapport

01-07-2022 - 30-06-2023

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 07-12-2023

Flemming Nylander
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

CphSuites ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023 for CphSuites ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 07-12-2023

Direktion

Michael Koch
Direktør

Anders Jul Madsen
Direktør

CphSuites ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	CphSuites ApS Center Boulevard 5 2300 København S
CVR-nr.	37810762
Stiftelsesdato	20-06-2016
Hjemsted	København
Regnskabsår	01-07-2022 - 30-06-2023
Direktion	Michael Koch Anders Jul Madsen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter 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 01-07-2022 - 30-06-2023 udviser et resultat på kr. 90.109, og selskabets balance pr. 30-06-2023 udviser en balancesum på kr. 22.031.713, og en egenkapital på kr. 481.509.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for CphSuites ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, samt modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		1.103.072	1.858.356
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-245.703	-223.557
Driftsresultat		857.369	1.634.799
Finansielle omkostninger		-736.260	-458.341
Resultat før skat		121.109	1.176.458
Skat af årets resultat	2	-31.000	-89.000
Årets resultat		90.109	1.087.458
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		90.109	1.087.458
Resultatdisponering		90.109	1.087.458

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	21.364.934	21.029.871
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	64.800	0
Materielle anlægsaktiver		21.429.734	21.029.871
Anlægsaktiver		21.429.734	21.029.871
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		55.000	0
Andre tilgodehavender		0	72.000
Periodeafgrænsningsposter		11.509	11.323
Tilgodehavender		66.509	83.323
Likvide beholdninger		535.470	2.767.304
Omsætningsaktiver		601.979	2.850.627
Aktiver		22.031.713	23.880.498

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission		0	4.420
Overført resultat		-518.491	-613.017
Egenkapital		481.509	391.403
Gæld til kreditinstitutter		5.465.975	6.268.021
Langfristede gældsforpligtelser		5.465.975	6.268.021
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		220.000	220.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.375	42.645
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.868.120	7.564.185
Gæld til associerede virksomheder		7.837.942	9.287.175
Selskabsskat		120.000	89.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		18.792	18.069
Kortfristede gældsforpligtelser		16.084.229	17.221.074
Gældsforpligtelser		21.550.204	23.489.095
Passiver		22.031.713	23.880.498
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Ejerskab	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-07-2022	1.000.000	4.420	-613.017	391.403
Årets resultat	0	0	90.109	90.109
Overført fra overkurs ved emission	0	-4.420	4.420	0
Egenkapital 30-06-2023	1.000.000	0	-518.488	481.512

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2022/23	2021/22
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Skat af årets resultat		
Skat af året resultat	31.000	89.000
	31.000	89.000
3. Skyldig selskabsskat		
Betalt skat		
Aktuel skat	31.000	89.000
Skyldig skat vedrørende tidligere år	89.000	0
Betalt áconto selskabsskat	0	0
Skyldig selskabsskat	120.000	89.000
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	21.941.751	23.659.741
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.578.616	6.514.578
Afgang i årets løb	-4.221.784	-8.232.568
Kostpris ultimo	22.298.583	21.941.751
Af- og nedskrivninger primo	-911.880	-1.077.826
Årets afskrivninger	-238.503	-223.557
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	216.734	389.503
Af- og nedskrivninger ultimo	-933.649	-911.880
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.364.934	21.029.871
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	72.000	0
Kostpris ultimo	72.000	0
Årets afskrivninger	-7.200	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-7.200	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	64.800	0

Noter

2022/23

2021/22

6. Eventualforpligtelser

Selskabet har pr. statusdag ingen eventualforpligtelser.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Kreditforeningen har sikkerhed i selskabets ejendomme.

8. Ejerskab

Anpartskapitalen er fordelt således:

1.000 stk. anparter á nom. 1.000 kr. 1.000.000

Anparter ejes 100 % af én anpartshaver.