

CPH Entreprise IVS

Toftegårds Allé 49 2 tv
2500 Valby

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

07/09/2020

Joel Morell
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

CPH Entreprise IVS
Toftegårds Allé 49 2 tv
2500 Valby

e-mailadresse: jegerjoel@gmail.com

CVR-nr: 39338629

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor

REVISIONSFIRMAET ALBRECHTSEN STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Lindevangs Alle 4

2000 Frederiksberg

DK Danmark

CVR-nr: 77926410

P-enhed: 1004398732

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for CPH Entreprise IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 07/09/2020

Direktion

Joel Morell Jørgensen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i CPH Entreprise IVS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CPH Entreprise IVS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, 07/09/2020

Peter Undall-Behrend Nielsen , mne35465

REVISIONSFIRMAET ALBRECHTSEN STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 77926410

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Selskabets primære aktivitet

Selskabets primære aktivitet er byggeprojekter i form af køb, renovering og salg af huse og lejligheder. Nu omfatter aktiviteten for 2019 også udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året resultat for 2019 udgør 446.979 kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør 436.385 kr. pr. 31. december 2019.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende vand- og varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende vand- og varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af investeringsejendomme.

Avancer ved salg af ejendomme indregnes på tidspunktet for aftalernes indgåelse.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger til annoncer.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til revisor, regnskabsprogram mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle poster omkostninger omfatter koncernrenter, renter af mellemregning med hovedaktionær, bankgebyrer og øvrige renter.

Årets skat

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af DCF-modellen. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Varebeholdninger

Ejendomme, som ikke anses at være til vedvarende eje eller brug, måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere, opføres under Varer under fremstilling (handelsejendomme). Ud over udgifter til renovering, arkitekt, ingeniør mv. indbefatter posten også bankrenter, løbende ejendomsudgifter og tinglysningsafgift af skøde samt ved lånoptagelse.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning.

Egenkapital

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes under Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver.

Udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22% af alle forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige dispositioner, som skyldes, at indtægter og omkostninger ikke indgår i resultatet i samme periode.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		24.150	0
Produktionsomkostninger		-15.750	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		615.668	0
Bruttoresultat		624.068	0
Distributionsomkostninger		-199	0
Administrationsomkostninger		-29.694	-11.098
Resultat af ordinær primær drift		594.175	-11.098
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		468	0
Øvrige finansielle omkostninger		-21.306	-2.485
Ordinært resultat før skat		573.337	-13.583
Skat af årets resultat		-126.358	2.988
Årets resultat		446.979	-10.595
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for iværksætterselskab		39.999	0
Overført resultat		406.980	-10.595
I alt		446.979	-10.595

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		4.200.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	1	4.200.000	0
Anlægsaktiver i alt		4.200.000	0
Varer under fremstilling		3.706.038	4.062.648
Varebeholdninger i alt	2	3.706.038	4.062.648
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		175.884	5.833
Udskudte skatteaktiver		0	2.988
Andre tilgodehavender		0	7.411
Tilgodehavender i alt		175.884	16.232
Likvide beholdninger		0	1
Omsætningsaktiver i alt		3.881.922	4.078.881
Aktiver i alt		8.081.922	4.078.881

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		1	1
Reserve for Iværksætterselskab		39.999	0
Overført resultat		396.385	-10.595
Egenkapital i alt		436.385	-10.594
Hensættelse til udskudt skat		123.370	0
Hensatte forpligtelser i alt		123.370	0
Gæld til banker		6.426.906	982.036
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	11.000
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		0	1.295.946
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		170.489	900.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		841.772	900.493
Deposita		63.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.522.167	4.089.475
Gældsforpligtelser i alt		7.522.167	4.089.475
Passiver i alt		8.081.922	4.078.881

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsjendomme

Selskabets investeringsejendom er én beboelsesjendom på 100 m² beliggende i Valby. Investeringsejendommen er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Ejendommen er 100% udlejet på en lejekontrakt med en resterende lejeperiode på knap 3 år. Lejer kan opsige lejemålet med 3 måneders varsel til den første i efterfølgende måned.

Ejendommen er udlejet til en årlig leje på 189 t.kr.

Afkastkravet udgør 4,75% pr. 31.12.2019. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 322 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 42 t.kr./m².

2. Varebeholdninger i alt

	2019	2018
	kr.	kr.
Køb af ejendom	2.117.500	3.850.000
Renovation mv.	1.482.783	159.410
Bankrenter	105.755	53.238
	3.706.038	4.062.648

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Morell Holding ApS, CVR-nr. 3802 8065 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Der er ved pr. 31. december ingen aktuel skat i de sambeskattede selskaber.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 7.905 t.kr.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1