

CPH MetroLiving ApS

c/o Kim Mikkelsen
2770 Kastrup

CVR.nr. 41 54 89 24

Årsrapport for året 2022/23

3. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29/11 2023.

Dirigent
Kim Mikkelsen

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	11
Balance pr. 30. juni	12-13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

CPH MetroLiving ApS
c/o Kim Mikkelsen
2770 Kastrup

CVR-nr.: 41 54 89 24
Stiftet: 28. juli 2020
Hjemsted: Tårnby
Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Direktion

Kim Mikkelsen
Peter Nørrelund

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Revisor

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab
Næstvedvej 2
4760 Vordingborg
CVR nr 37 12 19 24
P-nr 10 20 78 52 72

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2022/23 for CPH MetroLiving ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 28. november 2023

I direktionen

Kim Mikkelsen

Peter Nørrelund

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i CPH MetroLiving ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for CPH MetroLiving ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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.

Vordingborg, den 28. november 2023

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab

37 12 19 24

Jesper Naur Larsen
Registreret revisor
Medlem af FSR - danske revisorer
mne35799

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme, herunder udlejning samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold:

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:

Regnskabsåret er ikke forløbet tilfredsstillende.

Årsrapporten udviser et resultat på kr. -64.738.

Selskabets egenkapital udgør efter overførsel af årets resultat kr. -62.829.

Som følge af indeværende og tidligere års underskud har selskabet tabt mere end halvdelen af sin kapital. Med henvisning til selskabslovens paragraf 119 er det ledelsens forventning, at selskabet er i stand til at reetablere hele kapitalen ved egen indtjening i de kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for CPH MetroLiving ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af ydelser, lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet.

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomme mv.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger måles til kostpris (anskaffelsespris med tillæg af omkostninger) og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af forventet restværdi. Der afskrives ikke på grunde.

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

Bygninger: 50 år, scrapværdi 40%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Småanskaffelser under kr. 15.000 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele:

Ikke børsnoterede værdipapirer måles til kostpris.

Udskudt skat:

Udskudt skat måles af 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.

Finansielle gældsforpligtelser:

Finansielle gældsforpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, der forventes holdt til udløb, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi (kurstabet) indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat:

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.

Selskabet er omfattet af a/contoskatteordningen og finansieringstillæg/godtgørelse indregnes som en finansiel post i resultatopgørelsen i året, hvor slutopgørelsen dannes.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
BRUTTOFORTJENESTE	205.137	167.163
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-82.917	-82.917
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	<u>122.220</u>	<u>84.246</u>
Andre finansielle indtægter	392	0
Andre finansielle omkostninger	-145.099	-60.927
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	<u>-22.487</u>	<u>23.319</u>
Skat af årets resultat	-42.251	5.599
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-64.738</u></u>	<u><u>28.918</u></u>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	-64.738	28.918
	<u><u>-64.738</u></u>	<u><u>28.918</u></u>

Balance pr. 30. juni

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	6.695.302	6.778.219
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.695.302</u>	<u>6.778.219</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>6.695.302</u>	<u>6.778.219</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Skatteaktiv udskudt skat	0	28.963
Periodeafgrænsningsposter	201.949	46.800
Tilgodehavender i alt	<u>201.949</u>	<u>75.763</u>
Værdipapirer og kapitalandele:		
Andre værdipapirer og kapitalandele	873.763	873.763
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>873.763</u>	<u>873.763</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>17.678</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>1.075.712</u>	<u>967.204</u>
AKTIVER I ALT	<u>7.771.014</u>	<u>7.745.423</u>

Balance pr. 30. juni

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført overskud eller underskud	-102.829	-38.091
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>-62.829</u>	<u>1.909</u>
Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	4.013.527	4.063.833
Selskabsskat	10.288	23.364
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	3.664.514	3.450.672
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.688.329</u>	<u>7.537.869</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	91.600	155.695
Kreditinstitutter i øvrigt	2.214	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.700	30.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.000	19.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>145.514</u>	<u>205.645</u>
1 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>7.833.843</u>	<u>7.743.514</u>
PASSIVER I ALT	<u>7.771.014</u>	<u>7.745.423</u>
2 Sikkerheder og pantsætninger		
3 Eventualposter mv.		

Noter

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1 Gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>3.709.034</u>	<u>3.447.646</u>
2 Sikkerheder og pantsætninger		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør	<u>4.105.127</u>	<u>4.219.528</u>
	<u>6.695.302</u>	<u>6.778.219</u>
Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningerne Asminderødgade 6 samt Landskronagade 63, er der udstedt ejerpantebreve på i alt	<u>48.000</u>	<u>48.000</u>
Den regnskabsmæssige værdi på statusdagen af de pantsatte aktiver udgør	<u>6.695.302</u>	<u>6.778.219</u>
3 Eventualposter mv.		
Der foreligger ingen eventualposter mv.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Kim Mikkelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Mikkelsen

Direktør

ID: 72ad2196-3e0d-4b28-a688-ed763cbace79

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 29-11-2023 kl.: 12:49:09

Underskrevet med MitID



Kim Mikkelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Mikkelsen

Dirigent

ID: 72ad2196-3e0d-4b28-a688-ed763cbace79

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 29-11-2023 kl.: 12:49:09

Underskrevet med MitID



Peter Nørrelund

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Nørrelund

Direktør

ID: 0069408a-750a-4d33-9abf-5fe510b96e57

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 12-12-2023 kl.: 08:47:19

Underskrevet med MitID



Jesper Naur Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Naur Larsen

Revisor

ID: 81574f87-82a1-4ad5-8ed1-3bd332173012

Tidspunkt for underskrift: 12-12-2023 kl.: 11:06:19

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 5fa3cf5gTR251299850

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.