

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

CPH Ejendomme ApS

Agervænget 5, 2791 Dragør

CVR-nr. 34 57 55 25

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2025.

Reno di Stefano
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for CPH Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 24. juni 2025

Direktion

Reno di Stefano
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i CPH Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CPH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 24. juni 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor
mne34111

Selskabsoplysninger

Selskabet	CPH Ejendomme ApS Agervænget 5 2791 Dragør CVR-nr.: 34 57 55 25 Hjemsted: Dragør Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Reno di Stefano, Direktør
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø
Modervirksomhed	Agervænget Holding ApS
Kapitalinteresse	Frankrigsgade I/S, København S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drift og køb af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 388 t.kr. mod 906 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 95 t.kr. mod -95 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CPH Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i resultatopgørelsen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Årets 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 i 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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i associeret virksomhed og kapitalinteresse

Kapitalandel i associeret virksomhed og kapitalinteresse indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter CPH Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	387.517	906.083
2 Personaleomkostninger	-2.457	-908.808
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-50.626	-50.626
Driftsresultat	334.434	-53.351
Indtægter af kapitalinteresser	29.145	30.383
Andre finansielle indtægter	1.435	1.192
3 Øvrige finansielle omkostninger	-241.667	-212.185
Resultat før skat	123.347	-233.961
Skat af årets resultat	-28.256	138.647
Årets resultat	95.091	-95.314
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	95.091	0
Disponeret fra overført resultat	0	-95.314
Disponeret i alt	95.091	-95.314

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		6.868.158	6.918.784
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>6.868.158</u>	<u>6.918.784</u>
Kapitalinteresse		204.886	222.884
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>204.886</u>	<u>222.884</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.073.044</u>	<u>7.141.668</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	117.392
Udskudte skatteaktiver		63.489	59.399
Andre tilgodehavender		210.043	177.812
Tilgodehavender i alt		<u>273.532</u>	<u>354.603</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>14.494</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>273.532</u>	<u>369.097</u>
Aktiver i alt		<u>7.346.576</u>	<u>7.510.765</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	574.049	478.958
	Egenkapital i alt	654.049	558.958
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	4.925.611	5.196.304
5	Deposita	0	144.020
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.925.611	5.340.324
	Kortfristet del af langfristet gæld	467.505	278.723
	Gæld til pengeinstitutter	7.709	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.500	14.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.228.497	1.277.426
	Selskabsskat	32.406	0
	Anden gæld	16.299	40.834
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.766.916	1.611.483
	Gældsforpligtelser i alt	6.692.527	6.951.807
	Passiver i alt	7.346.576	7.510.765

1 Særlige poster**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7 Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	574.272	654.272
Årets overførte overskud eller underskud	0	-95.314	-95.314
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	478.958	558.958
Årets overførte overskud eller underskud	0	95.091	95.091
	80.000	574.049	654.049

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	2024	2023
Indtægter:		
Avance ved salg af anlægsaktiver	0	268.140
	0	268.140
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Bruttofortjeneste	0	268.140
Resultat af særlige poster netto	0	268.140

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	0	895.480
Andre omkostninger til social sikring	2.457	13.328
	2.457	908.808

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	2
--	---	---

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	58.463	41.652
Andre finansielle omkostninger	183.204	170.533
	241.667	212.185

4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.201.896	5.475.027
Heraf forfalder inden for 1 år	-276.285	-278.723
	4.925.611	5.196.304

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
5. Deposita		
Deposita i alt	191.220	144.020
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-191.220</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>144.020</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.201.896 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 6.868.158 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

For enhver forpligtelse i Frankrigsgade I/S, er der stillet solidarisk hæftelse af selskabet.

7. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Agervænget Holding ApS, CVR-nr. 27 96 36 68, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.