

CPH Capital Invest ApS

CVR-nr. 35 48 63 72

Årsrapport for regnskabsåret 03.10.13 - 31.12.14

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 01.07.15

Kurt Petersen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

CPH Capital Invest ApS
c/o I/S EjendomsInvest
Hammershusgade 9 9
2100 København Ø

Hjemsted: København Ø
CVR-nr.: 35 48 63 72
Stiftet: 3. oktober 2013
Regnskabsår: 03.10 - 31.12

Direktion

Michael Brag

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomheder

CPH Capital Invest WW ApS, København Ø
CPH Capital Invest IW ApS, København Ø
CPH Capital Invest SH ApS, København Ø
CPH Capital Invest F'T ApS, København Ø
CPH Capital Invest FR ApS, København Ø
CPH Capital Invest TV ApS, København Ø
CPH Capital Invest TB ApS, København Ø
CPH Capital Invest MN ApS, København Ø

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 03.10.13 - 31.12.14 for CPH Capital Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 1. juli 2015

Direktionen

Michael Brag

Til kapitalejeren i CPH Capital Invest ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for CPH Capital Invest ApS for regnskabsåret 03.10.13 - 31.12.14, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Det fremgår af note 1,

at selskabets hovedkreditor efter statusdagen har opsagt flere kreditter til datterselskaber, som selskabet hæfter for som selvskyldnerkautionist. Der er derfor væsentlig risiko for, at kautionen for dattervirksomheden eller de associerede virksomhed vil blive udløst, og kautionsforpligtelsen er væsentlig. I tilfælde af, at kautionen bliver udløst, har selskabet ikke de fornødne kreditrammer til rådighed til at afvikle forpligtelsen. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 03.10.13 - 31.12.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 03.10.13 - 31.12.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 1. juli 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kim Nielsen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at foretage investeringer og eje aktier og anparter samt al virksomhed, som efter direktionens skøn har forbindelse hermed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Finansiell usikkerhed

CPH Capital Invest-koncernens finansielle samarbejdspartnere har en betydelig indflydelse på koncernens fortsatte drift og der foreligger på nuværende tidspunkt ikke finansieringstilsagn. Selskabets hovedkreditor har efter statusdagen opsagt flere kreditter til datterselskaber, som selskabet hæfter for som selvskyldnerkautionist. Selskabets ledelse er i drøftelser med hovedkreditor herom. Det er dog ledelsens forventning, at koncernen, på trods af anstrengt likviditet i en række datterselskaber, har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2015, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

Kautioner

Selskabet har kautionsforpligtelser overfor datterselskaber samt øvrige selskaber. Kautionsforpligtelser der er blevet aktualiseret inden aflæggelse af årsregnskabet, er indregnet i balancen. Kautionsforpligtelser derudover er ikke indregnet, da omfanget heraf ikke er kendt.

Kautionsforpligtelser er oplyst i note 8.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 03.10.13 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK -13.057.395. Balancen viser en egenkapital på DKK -12.977.395.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende. Som følge af årets resultat har selskabet tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er således omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven.

Proark-koncernernes finansielle samarbejdspartner har i indeværende år indgået aftale om overdragelse af en række kapitalandele og kautioner til CPH Capital Invest og dennes datterselskaber. Salget sker som et led i et samlet salg af en større ejendomsportefølje. Årets resultat er negativt påvirket af effekten af ovenstående transaktion.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets egenkapital er negativ med T.DKK 13.057 og selskabets hovedkreditor har efter statusdagen opsagt flere kreditter til datterselskaber, som selskabet hæfter for som selvskyldnerkautionist. Selskabets ledelse er i drøftelser med hovedkreditor herom.

	03.10.13	31.12.14
Note		DKK
Bruttotab		-20.000
Andre driftsomkostninger		-11.886.923
Resultat før finansielle poster		-11.906.923
2 Andre finansielle indtægter		6.322
Nedskrivning af finansielle aktiver		-150.000
3 Andre finansielle omkostninger		-1.006.794
Finansielle poster i alt		-1.150.472
Årets resultat		-13.057.395
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-13.057.395
I alt		-13.057.395

AKTIVER		31.12.14
		DKK
Note		
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	250.000
	Andre værdipapirer og kapitalandele	466.788
	Finansielle anlægsaktiver i alt	716.788
	Anlægsaktiver i alt	716.788
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	426.476
	Andre tilgodehavender	623.278
	Tilgodehavender i alt	1.049.754
	Likvide beholdninger	21.689.685
	Omsætningsaktiver i alt	22.739.439
	Aktiver i alt	23.456.227

PASSIVER		31.12.14
		DKK
Note		
	Selskabskapital	80.000
	Overført resultat	-13.057.395
5	Egenkapital i alt	-12.977.395
6	Andre hensatte forpligtelser	32.755.122
	Hensatte forpligtelser i alt	32.755.122
	Anden gæld	170.000
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	170.000
	Gæld til kreditinstitutter	2.964.690
	Gæld til tilknyttede virksomheder	244.446
	Anden gæld	299.364
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.508.500
	Gældsforpligtelser i alt	3.678.500
	Passiver i alt	23.456.227
8	Eventualforpligtelser	
9	Sikkerhedsstillelser	
10	Nærtstående parter	

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder indregning af effekten af transaktionen nævnt i ledelsesberetningen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Udbytte fra kapitalandele, der indregnes til kostpris, indtægtsføres i modervirksomheden i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelses-tidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garanti og kautionsforpligtelser m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af forpligtelsen.

Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 03.10.13 - 31.12.14 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Finansiell usikkerhed

CPH Capital Invest-koncernens finansielle samarbejdspartnere har en betydelig indflydelse på koncernens fortsatte drift og der foreligger på nuværende tidspunkt ikke finansieringstilsagn. Selskabets hovedkreditor har efter statusdagen opsagt flere kreditter til datterselskaber, som selskabet hæfter for som selvskyldnerkautionist. Selskabets ledelse er i drøftelser med hovedkreditor herom. Det er dog ledelsens forventning, at koncernen, på trods af anstrengt likviditet i en række datterselskaber, har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2015, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

Kautioner

Selskabet har kautionforpligtelser overfor datterselskabet samt øvrige selskaber. Kautionforpligtelser der er blevet aktualiseret inden aflæggelse af årsregnskabet, er indregnet i balancen. Kautionforpligtelser derudover er ikke indregnet, da omfanget heraf ikke er kendt.

Kautionforpligtelser er oplyst i note 8

03.10.13
31.12.14
DKK

2. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	6.278
Valutakursgevinst	44
I alt	6.322

3. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	1.006.794
I alt	1.006.794

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 03.10.13	0
Tilgang i året	400.000
Kostpris pr. 31.12.14	400.000
Nedskrivninger pr. 03.10.13	0
Nedskrivninger i året	150.000
Nedskrivninger pr. 31.12.14	150.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	250.000

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Tilknyttede virksomheder:			
CPH Capital Invest WW ApS, København Ø	100%	-4.089.412	-4.139.412
CPH Capital Invest IW ApS, København Ø	100%	46.330	-3.670
CPH Capital Invest SH ApS, København Ø	100%	-1.593.670	-1.643.670
CPH Capital Invest FT ApS, København Ø	100%	46.330	-3.670
CPH Capital Invest FR ApS, København Ø	100%	-1.070.210	-1.120.210
CPH Capital Invest TV ApS, København Ø	100%	46.330	-3.670
CPH Capital Invest TB ApS, København Ø	100%	46.330	-3.670
CPH Capital Invest MN ApS, København Ø	100%	46.330	-3.670

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 03.10.13 - 31.12.14</i>		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	80.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-13.057.395
Saldo pr. 31.12.14	80.000	-13.057.395
		31.12.14 DKK

6. Andre hensatte forpligtelser

Hensat på dattervirksomheder	6.966.165
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	25.788.957
I alt pr. 31.12.14	32.755.122

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.14
Anden gæld	170.000	170.000
I alt	170.000	170.000

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Selskabet har afgivet garanti på t.DKK 578, hvoraf t.DKK 289 er indregnet under hensatte forpligtelser.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for kreditinstitutter for koncernforbundne selskaber. Kautionsforpligtelsen udgør i alt DKK 168,8 mio., hvoraf DKK 6,7 mio. er indregnet under hensatte forpligtelser.

Herudover har selskabet stillet selvskyldner kaution overfor kreditinstitutter for DKK 174,2, hvoraf DKK 25,8 mio. er indregnet under hensatte forpligtelser.

9. Sikkerhedsstillelser

Selskabets likvide beholdning på DKK 21,7 mio. er lagt til sikkerhed for koncernens kreditinstitut.

Selskabets værdipapirer er pantsat og lagt til sikkerhed koncernens kreditinstitut.

Selskabets kapitalandele er pantsat og lagt til sikkerhed for koncernens kreditinstitut.

Selskabets gældsbreve er pantsat og lagt til sikkerhed for koncernens kreditinstitut. Der er endvidere afgivet transport.

10. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Michael Kaa Andersen, Vedbæk Strandvej 428, 2950 Vedbæk.