



Årsrapport for 2024/25

CPHII ApS
Stengårdsvej 11, 8600 Silkeborg
CVR-nr. 40 49 85 08

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23. marts 2026

Christian Ringsted Paulsen
dirigent

Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

A member of Kreston Global | A global network of independent accounting firms

Cvr.nr. 3394 8794 | krestonsr.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. september - 31. august	9
Balance 31. august	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 for CPHII ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 23. marts 2026

Direktion

Christian Ringsted Paulsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i CPHII ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CPHII ApS for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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.

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 for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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

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

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

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

Silkeborg, den 23. marts 2026

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 94 87 94

Jeppé Birk Laursen
Statsautoriseret Revisor
mne50633

Selskabsoplysninger

Selskabet

CPHII ApS
Stengårdsvej 11
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 40498508

Regnskabsperiode: 1. september 2024 - 31. august 2025

Stiftet: 7. maj 2019

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Regnskabsklasse: Regnskabsklasse B

Hjemsted: Silkeborg

Direktion

Christian Ringsted Paulsen, direktør

Revisor

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33948794
Torvet 7, 1.
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være holdingselskab samt varetage formueforvaltning og anden investeringsvirksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i året solgt en andel af det associerede selskab Erhverv og Bolig Byg A/S, hvilket har påvirket årets resultat positivt med 13,5 mio. kr.

Selskabet har i året afholdt betydelig summer på en voldgiftsag vedørende førnævnte selskabs medaktionær.

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024/25 er ikke i øvigt påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 13.069.771, og selskabets balance pr. 31. august 2025 udviser en egenkapital på kr. 27.262.504.

Året er stærkt påvirket af verserende tvister imellem selskabet og medaktionær i Erhverv og Bolig Byg A/S J R Sørensen Holding ApS samt ejeren Jacob Riis Sørensen.

Dette har forsinket selskabet i at igangsætte nye aktiviteter samt medført et betydeligt træk på selskabets finansielle ressourcer og påvirker koncernens økonomiske forhold.

Det er ledelsens opfattelse, at værdiansættelsen af kapitalandelen i Erhverv og Bolig Byg A/S ved delsalget er fejlbehæftet i relation til regnskabsaflæggelsen herunder indregningsmetoder og regnskabsmæssige skøn mv. Der er igangværende meningsudvekslinger herom mellem parterne og deres respektive advokater. Uenigheden søges forliget eller ved syn og skøn. Det er ledelsens opfattelse, at værdien af gældsrevet er mindst 5 mio. kr. for lavt, vurderet med baggrund i analyser af data og viden om selskabets forhold. Grundet proces- og forligsrisiko er der ikke fortaget indregning herfor.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Pr. 23. marts 2026 er der modtaget kendelse fra Voldgift vedr. uenigheder omkring ejerforhold, værdisættelse og rettigheder skal fortolkes imellem aktionærere for kapitalinteressen Erhverv og Bolig Byg A/S. Voldgiften er overvejende faldet ud til selskabets fordel. Der er efter regnskabsårets afslutning herudover ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CPHII ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. september - 31. august

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttotab		-1.269.282	-869.752
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-353.149	-225.458
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		14.489.514	2.570.656
Finansielle indtægter		487.772	0
Finansielle omkostninger		<u>-285.084</u>	<u>-2.719</u>
Resultat før skat		13.069.771	1.472.727
Skat af årets resultat	2	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>13.069.771</u>	<u>1.472.727</u>
Foreslået udbytte		0	135.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-6.818.793	-634.971
Overført resultat		<u>19.888.564</u>	<u>1.972.698</u>
		<u>13.069.771</u>	<u>1.472.727</u>

Balance 31. august

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		461.393	0
Kapitalandele i kapitalinteresser		<u>6.030.470</u>	<u>12.570.656</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>6.491.863</u>	<u>12.570.656</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.491.863</u>	<u>12.570.656</u>
Andre tilgodehavender	3	<u>21.517.524</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>21.517.524</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>403.086</u>	<u>2.255.460</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>21.920.610</u>	<u>2.255.460</u>
Aktiver i alt		<u><u>28.412.473</u></u>	<u><u>14.826.116</u></u>

Balance 31. august

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.251.863	12.070.656
Overført resultat		21.970.641	2.082.077
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>135.000</u>
Egenkapital		<u>27.262.504</u>	<u>14.327.733</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	194.794	194.794
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	139.875
Gæld til tilknyttede virksomheder		256.435	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		693.740	163.620
Anden gæld		<u>0</u>	<u>94</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.149.969</u>	<u>498.383</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.149.969</u>	<u>498.383</u>
Passiver i alt		<u>28.412.473</u>	<u>14.826.116</u>
Eventualaktiver	5		
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. september 2024	40.000	12.070.656	2.082.077	135.000	14.327.733
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-135.000	-135.000
Årets resultat	0	-6.818.793	19.888.564	0	13.069.771
Egenkapital 31. august 2025	40.000	5.251.863	21.970.641	0	27.262.504

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. september 2023	40.000	12.705.627	109.379	122.000	12.977.006
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-122.000	-122.000
Årets resultat	0	-634.971	1.972.698	135.000	1.472.727
Egenkapital 31. august 2024	40.000	12.070.656	2.082.077	135.000	14.327.733

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>0</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	2.875.350	324.000
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-3.110.000	-515.830
Ikke aktiveret udskudt skat	235.000	192.000
Afrunding	<u>-350</u>	<u>-170</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
3 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender består af gældsbrief vedrørende sælgerfinansiering ved salg af kapitalandel i Erhverv og Bolig Byg A/S, udstedet af J R Sørensen Holding ApS.		
Gældsbriefet skal afdrages med 50% af udbytte J R Sørensen Holding ApS modtager fra Erhverv og Bolig Byg A/S.		
Der er usikkerhed tilknyttet tidspunkt for afdrag, idet afdrag afhænger af performance i det handlede selskab, samt overholdelse af indgået ejerftale.		
Gældsbriefet er sikret ved pant i de solgte aktier.		
Af andre tilgodehavender forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år fra regnskabsårets udløb	<u>20.517.472</u>	<u>0</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. september</u> <u>2024</u>	<u>Gæld</u> <u>31. august 2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Anden gæld	<u>194.794</u>	<u>194.794</u>	<u>194.794</u>	<u>0</u>
	<u>194.794</u>	<u>194.794</u>	<u>194.794</u>	<u>0</u>

5 Eventualaktiver

Skatteværdien af ikke aktiveret skattemæssigt underskud udgør 484 tkr.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet stævnet i en erstatningssag af konkursboet efter C. Paulsen Holding ApS for et beløb stort 13.171 t.kr., vedrørende værdien i en aktieoverdragelse gennemført i 2022 (+1 år før konkursen i C. Paulsen Holding ApS koncernen), som principal påstand, alternativt kræver kurator aktieoverdragelsen i 2022 annulleret og et mindre løb i erstatning.

Det er ledelsens og advokats vurdering, at den anlagte sag er forældet og forventer frifindelse, hvorfor der ikke er foretaget indregning herfor.