

CPH. Real Estate Valuation ApS

C/O Morten Jensen, Bjælkevangen 4, 2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 35 85 45 09

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2025.

Morten Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for CPH. Real Estate Valuation 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.

Kgs. Lyngby, den 27. juni 2025

Direktion

Morten Jensen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i CPH. Real Estate Valuation ApS

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 27. juni 2025

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Hans Grube

statsautoriseret revisor
mne19760



Selskabsoplysninger

Selskabet	CPH. Real Estate Valuation ApS C/O Morten Jensen Bjælkevangen 4 2800 Kgs. Lyngby
	CVR-nr.: 35 85 45 09 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Jensen
Revisor	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
Kapitalinteresse	Newsec Advisory A/S, København



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at udøve rådgivning indenfor værdiansættelse af investeringsejendomme og deraf tilknyttet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttotab udgør -5.945 kr. mod -11.609 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -701.503 kr. mod -335.651 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttotab	-5.945	-11.609
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Driftsresultat	-5.945	-11.609
Andre finansielle indtægter	0	57.947
Nedskrivning af finansielle aktiver	-568.395	-319.660
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-164.706</u>	<u>-248.675</u>
Resultat før skat	-739.046	-521.997
Skat af årets resultat	<u>37.543</u>	<u>186.346</u>
Årets resultat	-701.503	-335.651
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-701.503</u>	<u>-335.651</u>
Disponeret i alt	-701.503	-335.651



Balance 31. december

Aktiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
	Kapitalinteresser	0	2.849.537
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.642.741</u>	<u>330.803</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.642.741</u>	<u>3.180.340</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.642.741</u>	<u>3.180.340</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	<u>223.889</u>	<u>186.346</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>223.889</u>	<u>186.346</u>
	Likvide beholdninger	<u>208</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>224.097</u>	<u>186.346</u>
	Aktiver i alt	<u>2.866.838</u>	<u>3.366.686</u>



Balance 31. december

Passiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	50.000
	Overført resultat	1.704.874	-338.623
	Egenkapital i alt	2.204.874	-288.623
Gældsforpligtelser			
2	Gæld til pengeinstitutter	0	1.126.233
3	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	653.463	2.513.488
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	653.463	3.639.721
	Gæld til pengeinstitutter	0	89
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	15.500
	Anden gæld	501	-1
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.501	15.588
	Gældsforpligtelser i alt	661.964	3.655.309
	Passiver i alt	2.866.838	3.366.686



Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	-2.972	47.028
Årets overførte overskud eller underskud	0	-335.651	-335.651
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	-338.623	-288.623
Kontant kapitaludvidelse	450.000	0	450.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-701.503	-701.503
Overkurs i forbindelse med kapitalforhøjelse	0	2.745.000	2.745.000
	500.000	1.704.874	2.204.874



Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
2. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	<u>0</u>	<u>1.126.233</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	653.463	2.513.488
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	<u>653.463</u>	<u>2.513.488</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CPH. Real Estate Valuation ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i kapitalinteresser 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.



Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

Morten Jensen

Navn returneret af MitId: Morten Jensen
Direktør
ID: 00936d4a-973c-4997-8418-11e3895609b2
IP-adresse: 89.150.169.249:3651
Dato for underskrift: 29-06-2025 20:09:46 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Hans Grube

Navn returneret af MitId: Hans Christian Grube
Revisor
På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret
Revisionsaktieselskab
ID: 6549da2f-237e-4211-b497-d126f6ea19e0
IP-adresse: 217.195.185.10:1536
Dato for underskrift: 30-06-2025 09:22:38 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Morten Jensen

Navn returneret af MitId: Morten Jensen
Dirigent
ID: 00936d4a-973c-4997-8418-11e3895609b2
IP-adresse: 217.74.155.1:33364
Dato for underskrift: 30-06-2025 09:27:16 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



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.

This document has esignatur Agreement-ID: 76736ctPHWH252668567