

CPH EJENDOMSKREDITSELSKAB A/S
C/O JAN PETTERSON, CELLOVEJ 12, 2730 HERLEV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. januar 2023

Jan Flemming Petterson

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CPH Ejendomscreditselskab A/S c/o Jan Petterson, Cellovej 12 2730 Herlev CVR-nr.: 35 86 08 19 Stiftet: 27. maj 2014 Kommune: Herlev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Aggerholm, formand Jan Flemming Petterson Ib Frede Andersen
Direktion	Jan Flemming Petterson
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Ringkjøbing Landbobank Marselis Boulevard 9 8000 Aarhus C
Advokat	DLA Piper Denmark Hack Kampmanns Plads 2, level 3 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for CPH Ejendomscreditselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. januar 2023

Direktion:

Jan Flemming Petterson

Bestyrelse:

Peter Aggerholm
Formand

Jan Flemming Petterson

Ib Frede Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i CPH Ejendomscreditselskab A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CPH Ejendomscreditselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på afsnittet for anvendt regnskabspraksis i årsregnskabet. Det fremgår heraf, at selskabets aktiver og passiver er optaget til realisationsværdier, hvilket således afviger fra årsregnskabslovens generelle bestemmelser om going concern.

Dette forhold har ikke ført til modifikation til vores 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

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

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

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

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

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

Aarhus, den 24. januar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32750

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i pantebreve.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Det er besluttet, at selskabet skal likvideres solvent umiddelbart efter aflæggelse af årsrapporten. Som følge heraf, er alle aktiver målt til realisationsværdi. Der er foretaget en afvikling af aktiviteterne i selskabet således, at alle værdipapirer er solgt pr. balancedagen.

Årets resultat er realiseret i overensstemmelse med det forventede og anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		857.032	1.667.530
Personaleomkostninger.....	1	-538.861	-392.564
DRIFTSRESULTAT		318.171	1.274.966
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		100.000	0
Andre finansielle omkostninger.....		-45.355	-30.750
RESULTAT FØR SKAT		372.816	1.244.216
Skat af årets resultat.....	2	-86.834	-277.200
ÅRETS RESULTAT		285.982	967.016
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		5.600.000	0
Overført resultat.....		-5.314.018	967.016
I ALT		285.982	967.016

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre værdipapirer.....		0	0
Finansielle anlægsaktiver.....	3	0	0
ANLÆGSAKTIVER.....		0	0
Andre tilgodehavender.....		1.848	134.970
Tilgodehavender.....		1.848	134.970
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		0	5.628.743
Værdipapirer.....		0	5.628.743
Likvide beholdninger.....		6.388.094	483.292
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.389.942	6.247.005
AKTIVER.....		6.389.942	6.247.005
 PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		106.254	5.420.272
Forslag til udbytte.....		5.600.000	0
EGENKAPITAL.....		6.206.254	5.920.272
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		43.750	25.000
Selskabsskat.....		22.834	233.200
Anden gæld.....		117.104	68.533
Kortfristede gældsforpligtelser.....		183.688	326.733
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		183.688	326.733
PASSIVER.....		6.389.942	6.247.005

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	5.420.272	0	5.920.272
Forslag til resultatdisponering.....		-5.314.018	5.600.000	285.982
Egenkapital 31. december 2022.....	500.000	106.254	5.600.000	6.206.254

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	531.089	385.941	
Pensioner.....	2.272	2.272	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.007	2.026	
Andre personaleomkostninger.....	2.493	2.325	
	538.861	392.564	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	86.834	277.200	
	86.834	277.200	
Finansielle anlægsaktiver			3
		Andre værdipapirer	
Tilgang		2.000.000	
Afgang.....		-2.000.000	
Kostpris 31. december 2022.....		0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		0	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CPH Ejendomscreditselskab A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Som følge af at selskabet forventes at træde i likvidation umiddelbart efter regnskabsaflæggelse, afviges fra det grundlæggende princip om going concern i årsregnskabsloven. Selskabets aktiver og passiver er således optaget til realisationsværdier.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning, som består af renter, kursgevinster og provisioner af pantebreve, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Vareforbrug/handelsomkostninger

Vareforbrug/handelsomkostninger omfatter omkostninger og provisioner, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, mv.

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.

Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder realiserede kursgevinster og -tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter handelsbeholdning af pantebreve og måles til nettorealisationsværdien.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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 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 aktivet 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 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.