

Copenhagen Investment Services A/S

Strandvejen 417 C, st. tv.

2930 Klampenborg

CVR-nummer 19258238

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. juli 2017

Jens Jegstrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Copenhagen Investment Services A/S
Strandvejen 417 C, st. tv.
2930 Klampenborg

CVR-nummer: 19258238
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Bestyrelse

Lisa Lenskjold
Jens Holger Jestrup

Direktion

Jens Holger Jegstrup,

Revisor

Dansk Revision Charlottenlund
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Hyldegårdsvej 2, 1. sal
2920 Charlottenlund

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Copenhagen Investment Services A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, 12. juli 2017

Direktionen:

Jens Holger Jegstrup,

Bestyrelsen:

Lisa Lenskjold
Formand

Jens Holger Jegstrup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Copenhagen Investment Services A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Copenhagen Investment Services A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt 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.

Konklusion

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henleder opmærksomheden på note 4 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets likviditetsmæssige situation er anstrengt. De nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven indberettet ikke korrekte momsangivelser til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Overtrædelse af årsregnskabsloven

Selskabet har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for sent i forhold til bestemmelserne i årsregnskabsloven § 138, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Overtrædelse af selskabsloven

Selskabets bestyrelse opfylder ikke kravet i selskabsloven § 111, stk. 2 vedrørende antallet af bestyrelsesmedlemmer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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.

Charlottenlund, 12. juli 2017

Dansk Revision Charlottenlund

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14649905

Thomas Ennstein
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af selskabets investerings-ejendom samt grossist virksomhed inden for beklædning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabs-året, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2016	2015
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	-198.367	338
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-11.187	-27
	Resultat før finansielle poster	-209.554	311
1	Finansielle indtægter	19.825	269
	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	22
	Finansielle omkostninger	-313.672	-376
	Resultat før skat	-503.402	225
	Skat af årets resultat	116.331	-18
	Årets resultat	-387.071	208
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-387.071	208
	Resultatdisponering i alt	-387.071	208
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Investeringsejendomme	7.250.000	7.250
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	179.986	191
	Materielle anlægsaktiver	7.429.987	7.441
	Anlægsaktiver i alt	7.429.987	7.441
	Råvarer og hjælpematerialer	283.345	392
	Varebeholdninger	283.345	392
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	467.665	543
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	3.125	0
	Tilgodehavender	470.790	543
	Likvide beholdninger	3.880	1
	Omsætningsaktiver i alt	758.015	936
	Aktiver i alt	8.188.002	8.377

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Overført resultat	1.340.841	1.728
3	Egenkapital i alt	2.340.841	2.728
	Hensættelser til udskudt skat	747.440	864
	Hensatte forpligtelser	747.440	864
	Gæld til realkreditinstitutter	2.337.763	2.498
	Kreditinstitutter	1.049.543	0
	Langfristede gældsforpligtelser	3.387.306	2.498
	Gæld til realkreditinstitutter	125.000	125
	Kreditinstitutter	120.800	1.084
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	644.445	466
	Anden gæld	822.170	613
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.712.415	2.288
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	5.847.161	5.650
	Passiver i alt	8.188.002	8.377
4	Usikkerhed om going concern		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015	
	DKK	1.000 DKK	
1 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	19.825	19	
Andre finansielle indtægter	0	250	
Finansielle indtægter i alt	19.825	269	
2 Antal beskæftigede			
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).			
3 Egenkapital	Virksom-	Overført	I alt
	hedskapi-	resultat	
	tal		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	1.000	1.728	2.728
Årets resultat	0	-387	-387
Egenkapital ultimo	1.000	1.341	2.341
4 Usikkerhed om going concern			
Ledelsen har valgt at aflægge regnskabet med fortsat drift for øje, men selskabets likviditetsmæssige situation er fortsat anstrengt.			
Ledelsen har gjort tiltag til forbedring af den løbende drift og forventer i 2017 et positivt resultat. Derudover har ledelsen indgået aftaler med relevante kreditorer om at forlænge betalingsbetingelserne indtil selskabets økonomiske forhold tillader afdrag.			
5 Eventualforpligtelser			
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Holdingselskabet af 1. januar 1996 ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen.			
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.463 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 7.500			

	2016	2015
Noter	DKK	1.000 DKK

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt TDKK 1.200 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebreve giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter med fradrag for driftsomkostninger vedrører udlejningsejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel jf. nedenfor. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer".

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende regnskabsmæssig vurdering, der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i de enkelte ejendommers nettoresultat før renter og afskrivninger. Dette sammenholdes med en afkastprocent for den pågældende ejendomstype og ejendommens beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, køb og salg, og dels ændringer i – og vurderinger af – den enkelte ejendoms forhold.

Som kilde til fastsættelse af afkastprocent for den enkelte ejendom benyttes ledelsens erfaringer i forbindelse med sit arbejde og følelse for markedsudviklingen, analyserapporter fra f.eks. Colliers og ledelsens øvrige observationer på ejendomsmarkedet samt den enkelte ejendoms forhold, beliggenhed og stand.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0-20%

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.