

Copenhagen City Invest A/S

c/o Lønberg & Leth Christensen Advokatfirma, Esplanaden 14, 1263 København K

CVR-nr. 24 21 71 91



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 7. september 2016

Som dirigent:



Kristine Zeest Leth

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Copenhagen City Invest 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. september 2016

Direktion:



Kristine Zeest Leth

Bestyrelse:



Jan Leth Christensen
formand



Peter Rahbek Hansen



Kristine Zeest Leth

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Copenhagen City Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Copenhagen City Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aalborg, den 7. september 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Britta Bang Mikkelsen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Copenhagen City Invest A/S
Adresse, postnr., by	c/o Lønberg & Leth Christensen Advokatfirma, Esplanaden 14, 1263 København K
CVR-nr.	24 21 71 91
Stiftet	7. maj 1962
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Bestyrelse	Jan Leth Christensen, formand Peter Rahbek Hansen Kristine Zeest Leth
Direktion	Kristine Zeest Leth
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2015/16 udgør 1.012.052 kr. mod 1.034.273 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015/16 udviser et overskud på 5.884.594 kr. mod 307.735 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på 19.508.019 kr.

Stigningen i årets resultat kan henføres til værdiregulering på investeringsejendomme, som har påvirket årets resultat med 5,6 mio. kr.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Nettoomsætning	1.012.052	1.034.273
	Ejendomsomkostninger	-319.262	-452.187
	Andre eksterne omkostninger	-244.815	-88.516
	Bruttoresultat	447.975	493.570
	Dagsværdiregulering	7.200.000	0
	Resultat af primær drift	7.647.975	493.570
	Finansielle indtægter	528	2.641
2	Finansielle omkostninger	-104.152	-93.943
	Resultat før skat	7.544.351	402.268
3	Skat af årets resultat	-1.659.757	-94.533
	Årets resultat	5.884.594	307.735
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	5.884.594	307.735
		5.884.594	307.735

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	26.000.000	18.800.000
		<u>26.000.000</u>	<u>18.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>26.000.000</u>	<u>18.800.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	138.966
	Andre tilgodehavender	16.758	5.682
	Periodeafgrænsningsposter	31.961	21.809
		<u>48.719</u>	<u>166.457</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.382.692</u>	<u>1.819.473</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.431.411</u>	<u>1.985.930</u>
	AKTIVER I ALT	<u>28.431.411</u>	<u>20.785.930</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	19.008.019	13.123.425
		<u>19.508.019</u>	<u>13.623.425</u>
	Egenkapital i alt	<u>19.508.019</u>	<u>13.623.425</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	5.227.227	3.643.227
		<u>5.227.227</u>	<u>3.643.227</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.227.227</u>	<u>3.643.227</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Deposita	150.159	175.674
		<u>150.159</u>	<u>175.674</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.412.805	3.218.472
	Skyldig selskabsskat	75.757	94.533
	Anden gæld	57.444	30.599
		<u>3.546.006</u>	<u>3.343.604</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.696.165</u>	<u>3.519.278</u>
	PASSIVER I ALT	<u>28.431.411</u>	<u>20.785.930</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	500.000	13.123.425	13.623.425
Årets resultat	0	5.884.594	5.884.594
Egenkapital 30. juni 2016	<u>500.000</u>	<u>19.008.019</u>	<u>19.508.019</u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Copenhagen City Invest A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af selskabets investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets beholdning af ejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres af direktionen ved en systematisk vurdering af ejendommens forventede afkast over den forventede levetid tilbagekapitaliseret til statusdagen. Kapitaliseringsfaktoren fastsættes baseret på en forrentningskrav for investeringsejendommen. Der er ved fastsættelsen af kapitaliseringsfaktoren taget hensyn til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau i samfundet m.v.

Værdireguleringer føres i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering".

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat hensættes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	99.800	93.742
Andre finansielle omkostninger	4.352	201
	<u>104.152</u>	<u>93.943</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	75.757	94.533
Årets regulering af udskudt skat	1.584.000	0
	<u>1.659.757</u>	<u>94.533</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2015		2.239.893
Kostpris 30. juni 2016		<u>2.239.893</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015		16.560.107
Årets opskrivning		<u>7.200.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2016		23.760.107
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		<u>26.000.000</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Coneco Holding A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.