



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Copenhagen Properties ApS

Lille Strandvej 32, 3. tv., 2900 Hellerup

CVR-nr. 27 44 29 27

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2018.

---

Peter Lundmark Jensen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Copenhagen Properties 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 3. juli 2018

### **Direktion**

Mette Linneballe



## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til anpartshaveren i Copenhagen Properties ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Copenhagen Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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.



## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### **Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlån til kapitalejere og overtrædelse af skattelovgivningens bestemmelser om indeholdelse af kildeskat**

Selskabet har i strid med selskabsloven § 210, stk. 1, ydet et lån til en af selskabets kapitalejere, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har i forbindelse med udbetalingen ikke overholdt skattelovgivningen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor

### 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.

København, den 3. juli 2018

### **Christensen Kjærulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Mogens Stern  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 8923



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Copenhagen Properties ApS Lille Strandvej 32, 3. tv. 2900 Hellerup  CVR-nr.: 27 44 29 27 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Mette Linneballe
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
<b>Dattervirksomhed</b>	Ejendomsselskabet Dæmningen 6 A/S, Hellerup
<b>Associerede virksomheder</b>	Ejendomsselskabet Midtermolen Holding ApS, København K Scandinavian Travels A/S, København K



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel og investering i al almindelighed, herunder køb, salg, udlejning, formidling og udvikling af fast ejendom, køb og salg af værdipapirer og andre formuegoder samt formidling af samme, formueforvaltning, udlejning/leasing af driftsmidler, løsøre samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.196.535</b>	<b>-185.071</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-13.117	336.000
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-193.122	-374.391
Andre finansielle indtægter	37.429	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	91.019
Øvrige finansielle omkostninger	-7.566	-3.989
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.020.159</b>	<b>-136.432</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>1.020.159</b>	<b>-136.432</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-6.001.494	-273.391
Udbytte for regnskabsåret	250.000	0
Overføres til overført resultat	6.771.653	136.959
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.020.159</b>	<b>-136.432</b>





## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	322.883	336.000
2	Kapitalandele i associerede virksomheder	5.133.329	11.121.706
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.456.212</u>	<u>11.457.706</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.456.212</u></b>	<b><u>11.457.706</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	91.019
	Andre tilgodehavender	39.227	0
3	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	433.590	0
	Tilgodehavender i alt	<u>472.817</u>	<u>91.019</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	389	257
	Værdipapirer i alt	<u>389</u>	<u>257</u>
	Likvide beholdninger	6.427.061	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.900.267</u></b>	<b><u>91.276</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.356.479</u></b>	<b><u>11.548.982</u></b>



## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.601.761	10.603.255
6 Overført resultat	6.452.033	-319.620
Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.428.794</b>	<b>10.408.635</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	46.359	2.890
Leverandører af varer og tjenesteydelser	122.872	157.447
Gæld til tilknyttede virksomheder	354.085	0
Anden gæld	404.369	980.010
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	927.685	1.140.347
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>927.685</b>	<b>1.140.347</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.356.479</b>	<b>11.548.982</b>
<b>7 Eventualposter</b>		



## Noter

---

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	500.000	500.000
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2017	-164.000	-500.000
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-13.117	336.000
<b>Opskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-177.117</b>	<b>-164.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>322.883</b>	<b>336.000</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

		Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
Ejendomsselskabet Dæmningen 6 A/S, Hellerup	Ejerandel 100 %	322.883	-13.117
		<b>322.883</b>	<b>-13.117</b>



## Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
<b>2. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	354.451	589.451
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>354.451</b>	<b>589.451</b>
Opskrivninger 1. januar 2017	10.767.255	11.376.646
Korrektion af tidligere opskrivninger	0	-235.000
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-193.122	-374.391
Udbytte	-5.795.255	-235.000
<b>Opskrivninger 31. december 2017</b>	<b>4.778.878</b>	<b>10.532.255</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>5.133.329</b>	<b>11.121.706</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
Ejendomsselskabet Midtermolen Holding ApS, København K	50 %	10.266.657	-386.245
Scandinavian Travels A/S, København K	33 %	-473.325	-5.000
		<b>9.793.332</b>	<b>-391.245</b>

### 3. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regn- skabsåret kr.	Tilgodehaven- de i alt 31. december 2017 kr.
Direktion	10,2	0	433.590

Tilgodehavende hos selskabets direktør og anpartshaver forventes indfriet ved, at tilgodehavendet inkl. renter udloddes til anpartshaveren på den ordinære generalforsamling.

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2017	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>



## Noter

---

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
<b>5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2017	10.603.255	10.876.646
Resultatandel	<u>-6.001.494</u>	<u>-273.391</u>
	<b><u>4.601.761</u></b>	<b><u>10.603.255</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	-319.620	-456.579
Årets overførte overskud eller underskud	<u>6.771.653</u>	<u>136.959</u>
	<b><u>6.452.033</u></b>	<b><u>-319.620</u></b>

## 7. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Af selskabets samlede likvider t.kr. 6.427 er t.kr. 1.400 deponeret til sikkerhed for selskabets mellemværende med Nykredit Bank.

### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Copenhagen Properties 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Mette Benedicte Linneballe

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-206796838170

IP: 2.108.xxx.xxx

2018-07-06 10:49:45Z

NEM ID 

## Mogens Stern

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1127991092004

IP: 212.98.xxx.xxx

2018-07-06 11:03:28Z

NEM ID 

## Mette Benedicte Linneballe

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-206796838170

IP: 2.108.xxx.xxx

2018-07-06 11:14:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0EWQY-QTWI0-6LB05-ASN1Z-NGUD0-GGBFW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>