

---

# ***Copenhagen Assets I ApS***

Philip Heymans Alle 3, 1., 2900 Hellerup

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 30 17 64 13

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 1 /6 2017

Patrick Blok  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Copenhagen Assets I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 1. juni 2017

## Direktion

Patrick Raymond Blok  
adm. direktør

## Bestyrelse

Jesper Favre-Bulle Malling  
Petersen  
formand

Jesper Thaning

Morten Nielsen

Thomas Favre-Bulle Malling

Patrick Raymond Blok

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Copenhagen Assets I ApS

## Konklusion

Det er 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 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Copenhagen Assets I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 1. juni 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Christensen  
statsautoriseret revisor

Morten Wilhelmsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Copenhagen Assets I ApS  
Philip Heymans Alle 3, 1.  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 30 17 64 13  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Gentofte

### Bestyrelse

Jesper Favre-Bulle Malling Petersen, formand  
Jesper Thaning  
Morten Nielsen  
Thomas Favre-Bulle Malling  
Patrick Raymond Blok

### Direktion

Patrick Raymond Blok

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Copenhagen Assets I ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

## Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed ved ejendomsinvestering, udvikling og udlejning af ejendomme samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på DKK 544.827, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 4.429.258.

## Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende og på niveau med det forventede. For 2017 forventes et positivt resultat.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>512.013</b>	<b>4.940.442</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-50.000	-346.439
Andre driftsomkostninger		-25.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>437.013</b>	<b>4.594.003</b>
Finansielle omkostninger	2	-873.905	-591.552
<b>Resultat før skat</b>		<b>-436.892</b>	<b>4.002.451</b>
Skat af årets resultat	3	-107.935	-217.964
<b>Årets resultat</b>		<b>-544.827</b>	<b>3.784.487</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-544.827	3.784.487
		<b>-544.827</b>	<b>3.784.487</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	5	17.500.000	17.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	39.738	139.738
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>17.539.738</b>	<b>17.639.738</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.539.738</b>	<b>17.639.738</b>
Periodeafgrænsningsposter		5.268	13.171
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.268</b>	<b>13.171</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.268</b>	<b>13.171</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.545.006</b>	<b>17.652.909</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		208.300	208.300
Overført resultat		4.220.958	4.547.821
<b>Egenkapital</b>	6	<b>4.429.258</b>	<b>4.756.121</b>
Hensættelse til udskudt skat		107.935	217.964
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>107.935</b>	<b>217.964</b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.751.740	0
Deposita		67.500	67.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.819.240</b>	<b>67.500</b>
Kreditinstitutter		10.151.505	10.365.712
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.002	1.135.538
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	812.768
Selskabsskat		17.066	262.377
Anden gæld		0	34.929
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.188.573</b>	<b>12.611.324</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.007.813</b>	<b>12.678.824</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.545.006</b>	<b>17.652.909</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Personaleomkostninger

Direktionen modtager ikke vederlag

## 2 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
	873.905	591.552
	<b><u>873.905</u></b>	<b><u>591.552</u></b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

0

Årets udskudte skat

107.935      217.964

**107.935**      **217.964**

## 4 Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar

Andre anlæg,  
driftsmateriel og  
inventar

DKK

139.738

Afgang i årets løb

-50.000

Kostpris 31. december

89.738

Årets afskrivninger

50.000

Ned- og afskrivninger 31. december

50.000

**Regnskabsmæssig værdi 31. december**

**39.738**

Afskrives over

2-3 år

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	12.687.057
Kostpris 31. december	12.687.057
Værdireguleringer 1. januar	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	4.812.943
Værdireguleringer 31. december	4.812.943
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>17.500.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

I forbindelse med salg af selskabet i 2016 blev ejendommen mellem uafhængige parter værdiansat til DKK 17.500.000 i henhold til aftalegrundlaget. Det er ledelsens vurdering, at den nylige handel er retvisende for ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2016.

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	208.300	-47.158	161.142
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	4.812.943	4.812.943
Korrigeret egenkapital 1. januar	208.300	4.765.785	4.974.085
Årets resultat	0	-544.827	-544.827
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>208.300</b>	<b>4.220.958</b>	<b>4.429.258</b>

Selskabskapitalen består af 6 anparter à nominelt DKK 34.717. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	17.500.000	17.500.000

### 8 Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Thomas/Maria Familie Holding 1 ApS  
Raymond Blok Assets ApS  
Alseg og Sønner. 1 ApS  
RP Holding Sletten ApS  
JAMAC ApS  
EGEHØJ ApS

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Copenhagen Assets I ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er bortset fra nedenstående uændret i forhold til sidste år.

Selskabets ledelse har af hensyn til det retvisende billede valgt at ændre målingen af selskabets ejendom ejendom fra "Grunde og Bygninger" til "Investerings ejendomme" i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 38. Det medfører at der fremadrettet ikke afskrives på ejendommen, men alene reguleres for ændringer i dagsværdien i resultatopgørelsen.

Som følge heraf er sammenligningstallene ændret og det har påvirket resultatopgørelsen i 2015 med TDKK 4.595 efter fradrag af udskudt skat og egenkapitalen pr. 31. december 2015 med TDKK 4.813.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

# Noter, regnskabspraksis

## Nettoomsætning

Nettoomsætningen i form af lejeindtægter måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

## *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter anskaffelse måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Værdien for hver enkelt ejendoms afspejler den årlige vurdering baseret på en anerkendt metode (Discounted Cashflow). Dagsværdien er den vurderede sum, for hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidigt uvildige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver i sær har handlet kyndigt og fornuftigt.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til



## **Noter, regnskabspraksis**

anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber indregnes i resultatopgørelsen og indgår i bruttofortjenesten.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### ***Øvrige materielle anlægsaktiver***

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      2-3 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.