
Copenhagen Assets I ApS

c/o Movinn A/S, Dronningens Tværgade, 9B, 1., 1302
København K

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 30 17 64 13

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 23/5 2023

Jesper Thaning
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 23. maj 2023

Direktion

Jesper Favre-Bulle Malling
Petersen
Adm. direktør

Bestyrelse

Patrick Sjølund Blok
Formand

Jesper Favre-Bulle Malling
Petersen

Jesper Thaning

Thomas Favre-Bulle Malling

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Copenhagen Assets I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 23. maj 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen
statsautoriseret revisor
mne33687

Allan Wøhlk Høgh
statsautoriseret revisor
mne34528

Selskabsoplysninger

Selskabet	Copenhagen Assets I ApS c/o Movinn A/S Dronningens Tværgade, 9B, 1. 1302 København K CVR-nr: 30 17 64 13 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 24. november 2006 Regnskabsår: 16. regnskabsår Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Patrick Sjølund Blok, formand Jesper Favre-Bulle Malling Petersen Jesper Thaning Thomas Favre-Bulle Malling
Direktion	Jesper Favre-Bulle Malling Petersen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

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 2022 udviser et overskud på DKK 3.427.555, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 19.533.886.

Årets resultat anses som tilfredsstillende og i overensstemmelse med det forventede. For 2023 forventes et resultat før værdireguleringer på niveau med 2022.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler sine investeringsaktiver, som består af en investeringsejendom, til dagsværdi, hvilket omfatter skøn fra ledelsen, som kan være behæftet med usikkerhed.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		2.391.588	2.395.450
Værdiregulering af investeringsaktiver		3.377.808	3.518.821
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		5.769.396	5.914.271
Finansielle indtægter		217	0
Finansielle omkostninger		-1.375.312	-742.748
Resultat før skat		4.394.301	5.171.523
Skat af årets resultat	3	-966.746	-1.138.059
Årets resultat		3.427.555	4.033.464

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	3.427.555	4.033.464
	3.427.555	4.033.464

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsjendomme		83.476.565	80.041.714
Materielle anlægsaktiver	4	<u>83.476.565</u>	<u>80.041.714</u>
Anlægsaktiver		<u>83.476.565</u>	<u>80.041.714</u>
Periodeafgrænsningsposter		31.744	0
Tilgodehavender		<u>31.744</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>1.457.057</u>	<u>2.457.674</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.488.801</u>	<u>2.457.674</u>
Aktiver		<u>84.965.366</u>	<u>82.499.388</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		208.300	208.300
Overført resultat		19.325.586	15.898.031
Egenkapital		19.533.886	16.106.331
Hensættelse til udskudt skat		4.378.693	3.411.947
Hensatte forpligtelser		4.378.693	3.411.947
Ansvarlig lånekapital		8.306.657	9.153.662
Gæld til realkreditinstitutter		50.623.913	51.661.816
Langfristede gældsforpligtelser	5	58.930.570	60.815.478
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.071.966	1.094.254
Kreditinstitutter		117.264	105.133
Leverandører af varer og tjenesteydelser		123.002	175.595
Deposita		809.985	790.650
Kortfristede gældsforpligtelser		2.122.217	2.165.632
Gældsforpligtelser		61.052.787	62.981.110
Passiver		84.965.366	82.499.388
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	208.300	15.898.031	16.106.331
Årets resultat	0	3.427.555	3.427.555
Egenkapital 31. december	208.300	19.325.586	19.533.886

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

Selskabskapitalen består af 208.300 anparter á nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler sine investeringsaktiver, som består af en investeringsejendom, til dagsværdi, hvilket omfatter skøn fra ledelsen, som kan være behæftet med usikkerhed.

2. Andre eksterne omkostninger

Virksomheden har ingen ansatte og ledelsen i virksomheden modtager ikke vederlag.

3. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
	966.746	1.138.059
	<u>966.746</u>	<u>1.138.059</u>

Noter til årsregnskabet

4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	52.486.989
Tilgang i årets løb	57.043
Kostpris 31. december	52.544.032
Værdireguleringer 1. januar	27.554.725
Årets værdireguleringer	3.377.808
Værdireguleringer 31. december	30.932.533
Regnskabsmæssig værdi 31. december	83.476.565

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på ledelsens forventninger til driftsresultatet for ejendommen og en skønnet salgspris af ejendommen i det nuværende ejendomsmarked. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed forbundet med opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Til brug for målingen har ledelsen skønnet den forventede omsætning og omkostninger for det kommende år for ejendommen ud fra budgetterede omkostninger og allerede indgåede lejekontrakter. Der er som afkastkrav benyttet 3,50 % (2021: 3,5%).

En ændring i afkastkravet på +/- 0,25 procentpoint vil medføre en ændring i ejendommens værdi på henholdsvis DKK -5.565.104 og DKK 6.421.274.

Selskabets ejendom benyttes til boligudlejning beliggende i Københav N.

Noter til årsregnskabet

5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	8.306.657	9.153.662
Langfristet del	8.306.657	9.153.662
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	8.306.657	9.153.662

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	46.215.659	47.746.955
Mellem 1 og 5 år	4.408.254	3.914.861
Langfristet del	50.623.913	51.661.816
Inden for 1 år	1.071.966	1.094.254
	<u>51.695.879</u>	<u>52.756.070</u>

<u>2022</u>	<u>2021</u>
DKK	DKK

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	83.476.565	80.041.714
--	------------	------------

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er på balancedagen part i en voldgiftssag vedrørende ombygningen af selskabets ejendom, hvor såvel selskabet som modparten har anmeldt krav. Voldgiftssagen er endnu ikke afgjort, men forventes afgjort i løbet af 2023. Det er ledelsens vurdering, at selskabet vil få medhold i sagen og der er på baggrund heraf ikke hensat til sagen i regnskabet. Udfaldet er i sagens natur behæftet med en vis usikkerhed.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Copenhagen Assets I ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af husleje og måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Vareforbrug

Vareforbrug indeholder driftomkostninger og fællesudgifter mv. vedrørende driften af ejendommene der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter anskaffelse måles investeringsjendomme til en skønnet dagsværdi. Værdien for hver enkelt ejendom afspejler den årlige vurdering baseret på en anerkendt metode (afkastbaseret model), på baggrund af ejendommens budgetterede driftsresultat. 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 investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber indregnes i resultatopgørelsen og indgår i bruttofortjenesten.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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

Noter til årsregnskabet

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og 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 renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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