

# Copenhagen Investor Real Estate ApS

Taarbæk Strandvej 84 A, 2930 Klampenborg  
CVR-nr. 32 08 75 31

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.05.17

Torben Steen Nordquist  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Copenhagen Investor Real Estate ApS  
Taarbæk Strandvej 84 A  
2930 Klampenborg  
Hjemsted: Klampenborg  
CVR-nr.: 32 08 75 31  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

John Ladehoff Levin

---

**Bestyrelse**

---

Torben Steen Nordquist  
John Ladehoff Levin

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Copenhagen Investor Real Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med erhvervsservice, og vi skal bekræfte, at vi har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Klampenborg, den 15. marts 2017

### **Direktionen**

John Ladehoff Levin

### **Bestyrelsen**

Torben Steen Nordquist  
Formand

John Ladehoff Levin

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Copenhagen Investor Real Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Copenhagen Investor Real Estate ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 15. marts 2017

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Davidsen  
Statsaut. revisor

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at købe, eje, administrere, udleje og sælge fast ejendom i såvel Danmark som i udlandet, at udøve virksomhed i forlængelse heraf samt at udføre anden erhvervsvirksomhed.

Selskabet har i tidligere regnskabsår erhvervet udlejningsejendom i Berlin med 17 lejemål.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 412.677 mod DKK 136.646 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.317.160.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>661.298</b>	<b>666.483</b>
Ejendomsomkostninger	-220.055	-198.882
Andre eksterne omkostninger	-98.388	-86.753
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>342.855</b>	<b>380.848</b>
1 Personaleomkostninger	-47.428	-47.569
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>295.427</b>	<b>333.279</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>295.427</b>	<b>333.279</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	343.685	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>639.112</b>	<b>333.279</b>
2 Finansielle omkostninger	-190.163	-187.614
<b>Resultat før skat</b>	<b>448.949</b>	<b>145.665</b>
3 Skat af årets resultat	-36.272	-9.019
<b>Årets resultat</b>	<b>412.677</b>	<b>136.646</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	412.677	136.646
<b>I alt</b>	<b>412.677</b>	<b>136.646</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	8.177.000	7.833.315
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.177.000</b>	<b>7.833.315</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.177.000</b>	<b>7.833.315</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	3.416	0
	Andre tilgodehavender	22.485	5.329
	Periodeafgrænsningsposter	0	17.342
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>25.901</b>	<b>22.671</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>265.399</b>	<b>139.297</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>291.300</b>	<b>161.968</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.468.300</b>	<b>7.995.283</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	1.317.160	904.483
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.317.160</b>	<b>1.904.483</b>
	Hensættelser til udskudt skat	205.851	143.688
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>205.851</b>	<b>143.688</b>
5	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.724.489	5.746.125
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.724.489</b>	<b>5.746.125</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.179	69.101
	Gæld til tilknyttede virksomheder	165.679	131.886
	Periodeafgrænsningsposter	13.942	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>220.800</b>	<b>200.987</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.945.289</b>	<b>5.947.112</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>8.468.300</b>	<b>7.995.283</b>
6	Eventualforpligtelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	1.000.000	904.483
Forslag til resultatdisponering	0	412.677
Saldo pr. 31.12.16	1.000.000	1.317.160

	2016	2015
	DKK	DKK

### 1. Personalemkostninger

Lønninger	35.685	35.820
Andre omkostninger til social sikring	11.743	11.749

I alt	47.428	47.569
-------	--------	--------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

### 2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	189.515	187.549
Valutakursreguleringer	648	65

I alt	190.163	187.614
-------	---------	---------

### 3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-3.416	0
Årets regulering af udskudt skat	62.163	9.019
Regulering af skat fra tidligere år	-22.475	0

I alt	36.272	9.019
-------	--------	-------

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.16	7.424.138
Kostpris pr. 31.12.16	7.424.138
Opskrivninger pr. 01.01.16	409.177
Opskrivninger i året	343.685
Opskrivninger pr. 31.12.16	752.862
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	8.177.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.16	7.424.138

Der har været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.724.489	5.746.125
I alt	5.724.489	5.746.125

#### 6. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber.. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.



**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.