

Copenhagen Facility Management ApS

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

c/o Kystvejen 42
Kystvejen 42
2770 Kastrup

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

CVR-nr. 32893880

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2017

Torben Schøn
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Copenhagen Facility Management ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Copenhagen Facility Management ApS c/o Kystvejen 42 Kystvejen 42 2770 Kastrup
	CVR-nr. 32893880
	Stiftelsesdato 10. maj 2010
	Hjemsted København
	Regnskabsår 1. januar 2016 - 31. december 2016
Direktion	Steen Adamsen, Direktør
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Copenhagen Facility Management ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2017

Direktion

Steen Adamsen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Copenhagen Facility Management ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Copenhagen Facility Management ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revision 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 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.

København, den 30. maj 2017

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113

Jacob Hjort

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudvikling samt facility management og rådgivning for ejendomsjere.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 7.000.646, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 125.110.280, og en egenkapital på kr. 98.880.448.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Copenhagen Facility Management ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af visse bestemmelser fra klasse C.

Ændret regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er som konsekvens af den nye årsregnskabslov ændret på følgende områder:

- Forslag til årets udbytte er ikke afsat som gæld, men vist som en særskilt reserve under egenkapitalen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis vedrørende foreslået udbytte for regnskabsåret. Praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. note 9.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen har ingen effekt på årets resultat før skat, årets resultat eller balancesummen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Copenhagen Facility Management ApS

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.674.340	-124.907
Driftsresultat		1.674.340	-124.907
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		5.638.028	41.542.091
Finansielle indtægter	1	575.825	198.772
Finansielle omkostninger	2	-502.074	-167.748
Resultat før skat		7.386.119	41.448.208
Skat af årets resultat	3	-385.473	3.836
Årets resultat		7.000.646	41.452.044
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		40.000.000	350.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.638.028	41.542.091
Overført resultat		-38.637.382	-440.047
		7.000.646	41.452.044

Copenhagen Facility Management ApS

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	94.739.692	129.256.402
Finansielle anlægsaktiver		94.739.692	129.256.402
Anlægsaktiver		94.739.692	129.256.402
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.500.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		27.169.888	5.538.877
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		363.188	892.146
Andre tilgodehavender		703.945	0
Tilgodehavender		29.737.021	6.431.023
Likvide beholdninger		633.567	13.132
Omsætningsaktiver		30.370.588	6.444.155
Aktiver		125.110.280	135.700.557

Copenhagen Facility Management ApS

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	6	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7	94.579.692	128.943.102
Overført resultat	8	4.220.756	2.856.700
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	9	0	0
Egenkapital		98.880.448	131.879.802
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	6.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		650.617	139.777
Selskabsskat		746.961	584.310
Anden gæld		24.832.254	3.090.418
Kortfristede gældsforpligtelser		26.229.832	3.820.755
Gældsforpligtelser		26.229.832	3.820.755
Passiver		125.110.280	135.700.557
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Copenhagen Facility Management ApS

Noter

	2016	2015		
1. Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	20.786	0		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	555.039	198.772		
	575.825	198.772		
2. Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	9.568	5.093		
Andre finansielle omkostninger	492.506	162.655		
	502.074	167.748		
3. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	385.473	-3.836		
	385.473	-3.836		
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	313.300	240.000		
Tilgang i årets løb	0	73.300		
Afgang i årets løb	-153.300	0		
Kostpris ultimo	160.000	313.300		
Opskrivninger primo	128.943.102	87.401.011		
Årets resultat	5.682.104	41.542.091		
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-45.514	0		
Udbetalt udbytte	-40.000.000	0		
Opskrivninger ultimo	94.579.692	128.943.102		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	94.739.692	129.256.402		
5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder				
<i>Tilknyttede virksomheder</i>				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Kystvejen 42 ApS	København	100,00	90.518.587	2.402.866
Airport Project Development ApS	København	100,00	4.221.105	3.279.238
			94.739.692	5.682.104

Noter

	2016	2015
6. Virksomhedskapital		
Saldo primo	80.000	80.000
Saldo ultimo	80.000	80.000
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Saldo primo	128.943.102	87.401.011
Årets tilgang	5.638.028	41.542.091
Udbytte overført til overført resultat	-40.000.000	0
Overført til overført resultat	-1.438	0
Saldo ultimo	94.579.692	128.943.102
8. Overført resultat		
Saldo primo	2.856.700	3.296.747
Årets tilgang	-38.637.382	-440.047
Overført fra reserve for nettoopskrivning	1.438	0
Overført udbytte til overført resultat	40.000.000	0
Saldo ultimo	4.220.756	2.856.700
9. Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		
Årets tilgang	40.000.000	0
Årets afgang	-40.000.000	0
Saldo ultimo	0	0

10. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Moderselskab:

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Tilknyttet virksomhed:

Selskabet har stillet et ejerpantebrev på kr. 15.000.000 til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank Danmark A/S.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 38.766.155 er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 217.645.582.

PENNEO

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

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

Steen Adamsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-272598052560

IP: 5.186.115.40

2017-05-30 20:14:27Z

NEM ID 

Jacob Hjort

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39463113-RID:1251101349483

IP: 87.54.28.98

2017-05-30 20:22:58Z

NEM ID 

Torben Schön

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-628292943604

IP: 5.103.134.202

2017-05-30 20:53:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: T4DXT-JF5AQ-KMUUX-W7MBV-MZZWK-LE066

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 tidsstemplet 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>. 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>