

# COPi Group ApS

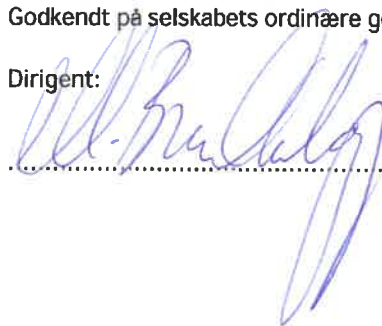
Bredgade 38, st., 1260 København K

CVR-nr. 34 05 90 63

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2019

Dirigent:



A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal dotted line. The signature is stylized and appears to be 'M. Br. K. S. S.'.





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for COPI Group ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

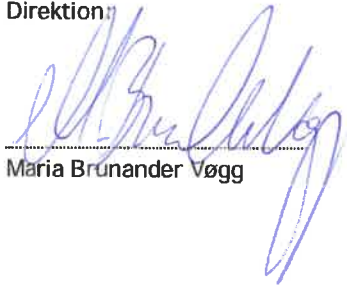
Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 20. juni 2019

Direktion:



Maria Brunander Vøgg

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i COPI Group ApS

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for COPI Group ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen 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.

### Ledelsens ansvar for regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskaberne uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 fejl-information, når sådan findes. Fejl-informationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af regnskaberne.

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 fejl-information i regnskaberne, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 fejl-information forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejl-information 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 koncernens og 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 regnskaberne 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 koncernens og 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 regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.


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

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne 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 regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 20. juni 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	COPI Group ApS
Adresse, postnr., by	Bredgade 38, st., 1260 København K
CVR-nr.	34 05 90 63
Stiftet	25. november 2011
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	<a href="http://www.copigroup.dk">www.copigroup.dk</a>
E-mail	<a href="mailto:adm@copi.dk">adm@copi.dk</a>
Telefon	33 36 22 21
Direktion	Maria Brunander Vøgg
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2018	2017	2016	2015
<b>Hovedtal</b>				
Nettoomsætning	131.389	118.625	181.460	76.958
Bruttoresultat	-2.274	-466	24.606	7.485
Resultat af primær drift	-14.146	-12.211	10.868	4.176
Resultat før skat	13.279	15.049	13.723	3.504
Årets resultat	12.213	16.680	10.163	3.858
<b>Balance</b>				
Anlægsaktiver	20.532	22.505	39.699	59.704
Omsætningsaktiver	85.393	61.204	33.445	24.882
Aktiver i alt (balancesum)	105.925	83.709	73.144	84.586
Egenkapital	50.109	37.897	30.095	18.948
Hensatte forpligtelser	2.916	2.078	2.319	5.598
Langfristede gældsforpligtelser	0	42	6.260	19.554
Kortfristede gældsforpligtelser	52.900	43.693	37.751	40.486
<b>Nøgletal</b>				
Overskudsgrad	-10,7 %	-9,1 %	5,9 %	3,1 %
Soliditetsgrad	47,3 %	45,3 %	39,8 %	22,4 %
Egenkapitalforrentning	27,8 %	49,8 %	41,4 %	22,7 %
<b>Personale</b>				
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	18	15	9	8

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

## Ledelsesberetning

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernen COPI Group ApS' hovedaktivitet er formidling af ejendomme og byggeri.

Selskabets hovedaktivitet består i formidling af ejendomme og investering i virksomheder, som beskæftiger sig hermed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernen varetager omfattende byggeopgaver. Opgørelse af færdiggørelsesgrader for igangværende byggerier og opgørelse af garantiforpligtelser er behæftet med skøn.

Koncernen har enkelte tvister omkring afleveret byggeri. Disse tvister er indregnet i årsrapporten i overensstemmelse med det forventede udfald af tvisten. Indregningen er behæftet med skøn.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens omsætning i 2018 udgør 131.389.082 kr. mod 118.624.522 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2018 udviser et overskud på 12.212.556 kr. mod et overskud på 16.680.099 kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 50.109.409 kr.

Årets resultat er væsentlig påvirket af forventet gevinst på optioner på køb af anparter som indgår under finansielle poster.

Koncernen har i 2018 anvendt året på, at implementere en række tiltag og processer inden for drift- og administration i koncernen og koncernens selskaber, for at forbedre driftsresultatet og der forventes et positivt driftsresultat for 2019.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat i 2019.

### Særlige risici

Koncernen er påvirket af udviklingen på ejendomsmarkedet. Herudover påhviler der ikke koncernen særlige risici.

### Påvirkning af det eksterne miljø

Koncernen har ikke en formaliseret politik for virksomhedernes sociale ansvar.

I forbindelse med gennemførelse af byggeopgaver arbejdes der med en kombination af danske og udenlandske underleverandører. Koncernen stiller krav til disse underleverandører om overholdelse af menneske- og arbejdstagerrettigheder og sikre antikorrupcion.

Ledelsen vurderer løbende behovet for at vedtage politikker for dette område.

### Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernen har ingen særlige forsknings- eller udviklingsaktiviteter.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og virksomhedens finansielle stilling.



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
	Nettoomsætning	131.389.082	118.624.522	526.330	2.725.086
	Vareforbrug	-126.309.335	-114.972.942	0	0
	Andre driftsindtægter	43.925	1.447.065	0	597.953
	Andre eksterne omkostninger	-7.398.048	-5.564.415	-2.650.826	-4.767.538
	Bruttoresultat	-2.274.376	-465.770	-2.124.496	-1.444.499
3	Personaleomkostninger	-12.638.600	-10.085.043	-2.615.890	-2.068.063
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-188.784	-213.331	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-15.101.760	-10.764.144	-4.740.386	-3.512.562
	Dagsværdiregulering af investerings-ejendomme	1.000.000	0	1.000.000	0
	Resultat før finansielle poster	-14.101.760	-10.764.144	-3.740.386	-3.512.562
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-7.385.171	0	-19.640.555	-6.043.725
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5.219.964	14.925.994	5.219.964	14.925.994
4	Finansielle indtægter	37.281.331	11.738.394	37.368.563	11.722.560
5	Finansielle omkostninger	-7.735.259	-850.868	-7.259.989	-441.676
	Resultat før skat	13.279.105	15.049.376	11.947.597	16.650.591
6	Skat af årets resultat	-1.066.549	1.630.723	264.959	29.508
	Årets resultat	12.212.556	16.680.099	12.212.556	16.680.099

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
		<b>AKTIVER</b>			
		Anlægsaktiver			
7	Materielle anlægsaktiver				
8	Investeringsejendomme	1.000.000	0	1.000.000	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	231.411	861.285	0	0
	Indretning af lejede lokaler	35.000	0	35.000	0
		<u>1.266.411</u>	<u>861.285</u>	<u>1.035.000</u>	<u>0</u>
9	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	2.129.653	2.266.379
	Kapitalandele i associerede virksomheder	18.362.441	17.733.875	18.362.441	17.733.875
	Andre værdipapirer og kapitalandele	527.620	2.795.326	527.620	2.795.326
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	375.994	1.114.391	0	0
		<u>19.266.055</u>	<u>21.643.592</u>	<u>21.019.714</u>	<u>22.795.580</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.532.466</u>	<u>22.504.877</u>	<u>22.054.714</u>	<u>22.795.580</u>
	Omsætningsaktiver				
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.587.404	8.219.948	0	153.750
	Entreprisekontrakter	6.495.000	13.724.790	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.383.329	1.040.000	6.894.930	3.118.382
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	326.568	285.453	62.803	54.288
12	Udskudte skatteaktiver	0	855.165	0	19.388
	Tilgodehavende selskabsskat	1.389.776	226.941	1.389.776	217.244
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0	284.347	0
	Andre tilgodehavender	7.104.902	12.321.931	409.730	3.344.924
10	Periodeafgrænsningsposter	161.078	0	0	0
		<u>33.448.057</u>	<u>36.674.228</u>	<u>9.041.586</u>	<u>6.907.976</u>
	Værdipapirer og kapitalandele				
	Andre værdipapirer og kapitalandele	41.627.605	20.766.743	41.627.605	20.766.743
		<u>41.627.605</u>	<u>20.766.743</u>	<u>41.627.605</u>	<u>20.766.743</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.317.683</u>	<u>3.762.971</u>	<u>3.114.977</u>	<u>430.500</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>85.393.345</u>	<u>61.203.942</u>	<u>53.784.168</u>	<u>28.105.219</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>105.925.811</u>	<u>83.708.819</u>	<u>75.838.882</u>	<u>50.900.799</u>



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
	PASSIVER				
	Egenkapital				
11	Selskabskapital	80.000	80.000	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	0	0
	Overført resultat	50.029.409	37.816.853	50.029.409	37.816.853
	Foreslået udbytte	0	0	0	0
	Egenkapital i alt	<u>50.109.409</u>	<u>37.896.853</u>	<u>50.109.409</u>	<u>37.896.853</u>
	Hensatte forpligtelser				
12	Udskudt skat	123.383	0	0	0
	Andre hensatte forpligtelser	2.793.000	2.077.500	0	0
9	Hensættelser vedr. kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	5.715.109	3.284.045
14	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.916.383</u>	<u>2.077.500</u>	<u>5.715.109</u>	<u>3.284.045</u>
	Gældsforpligtelser				
13	Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	13.942.562	1.819.453
	Deposita	0	41.802	0	41.802
		<u>0</u>	<u>41.802</u>	<u>13.942.562</u>	<u>1.861.255</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til banker	0	2.429.679	0	2.111.832
	Entreprisekontrakter	20.915.146	0	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.076.269	30.621.925	466.027	102.553
	Gæld til tilknyttede virksomheder	126.095	2.118.690	5.110.188	4.439.505
	Gæld til selskabsdeltagere	791.763	998.548	0	0
	Anden gæld	6.990.746	7.523.822	495.587	1.204.756
		<u>52.900.019</u>	<u>43.692.664</u>	<u>6.071.802</u>	<u>7.858.646</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>52.900.019</u>	<u>43.734.466</u>	<u>20.014.364</u>	<u>9.719.901</u>
	PASSIVER I ALT	<u>105.925.811</u>	<u>83.708.819</u>	<u>75.838.882</u>	<u>50.900.799</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 16 Eventualaktiver



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

Note	kr.	Koncern					
		Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
	Egenkapital 1. januar 2017	80.000	21.738.748	0	21.818.748	978.045	22.796.793
	Afgang af minoritetsinteresser	0	0	0	0	-978.045	-978.045
	Overført via resultatdisponering	0	16.078.105	7.900.000	23.978.105	0	23.978.105
	Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0	-7.900.000	-7.900.000	0	-7.900.000
	Egenkapital 1. januar 2018	80.000	37.816.853	0	37.896.853	0	37.896.853
	Overført via resultatdisponering	0	12.212.556	0	12.212.556	0	12.212.556
	Egenkapital 31. december 2018	80.000	50.029.409	0	50.109.409	0	50.109.409

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse (fortsat)

		Modervirksomhed				
		Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Note	kr.					
	Egenkapital 1. januar 2017	80.000	10.882.271	18.154.483	0	29.116.754
17	Overført via resultatdisponering	0	-10.882.271	19.662.370	7.900.000	16.680.099
	Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0	0	-7.900.000	-7.900.000
	Egenkapital 1. januar 2018	80.000	0	37.816.853	0	37.896.853
17	Overført via resultatdisponering	0	0	12.212.556	0	12.212.556
	Egenkapital 31. december 2018	80.000	0	50.029.409	0	50.109.409

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
	Årets resultat	12.212.556	16.680.099	12.212.556	16.680.099
18	Reguleringer	-31.577.596	-14.759.279	-21.005.213	-7.139.013
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	-19.365.040	1.920.820	-8.792.657	9.541.086
19	Ændring i driftskapital	15.170.881	-2.531.395	11.467.631	-6.319.147
	Pengestrømme fra primær drift	-4.194.159	-610.575	2.674.974	3.221.939
	Renteindbetalinger m.v.	-60.795	-738.394	-148.027	-722.560
	Renteudbetalinger m.v.	1.514.724	850.868	1.039.454	441.676
	Betalt selskabsskat	-1.162.834	-6.176.723	-1.172.532	-6.126.974
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	-3.903.064	-6.674.824	2.393.869	-3.185.919
	Køb af materielle anlægsaktiver	-74.985	-266.000	-35.000	-117.500
	Salg af materielle anlægsaktiver	525.000	10.120.000	0	6.400.000
	Køb af finansielle aktiver	-26.301	-2.860.917	-10.026.301	-3.429.298
	Salg af finansielle aktiver	13.505.543	11.371.500	13.505.543	11.371.500
	Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet	-1.000.000	0	-1.000.000	0
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	12.929.257	18.364.583	2.444.242	14.224.702
	Betalt udbytte	0	-7.900.000	0	-7.900.000
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	0	-6.132.052	0	-3.707.431
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-41.802	-86.000	-41.802	-48.000
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-41.802	-14.118.052	-41.802	-11.655.431
	Årets pengestrøm	8.984.391	-2.428.293	4.796.309	-616.648
	Likvider 1. januar	1.333.292	3.761.585	-1.681.332	-1.064.684
	Likvider 31. december	10.317.683	1.333.292	3.114.977	-1.681.332

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COPI Group ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Koncernregnskabet

##### *Koncernregnskabsudarbejdelse*

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede og urealiserede fortjenester med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, medmindre de er udtryk for værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i dattervirksomheder, der ikke ejes 100 %, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures indregnes i koncernregnskabet efter indre værdis metode.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

#### Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel.

Der indregnes således goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investerings ejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investerings ejendomme.

#### Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## Resultatopgørelsen

## Nettoomsætning

Indtægter fra entreprisekontrakter, hvor køber har haft væsentlig indflydelse på udformningen af aktivet indregnes som nettoomsætning, i takt med at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte entreprisearbejder (produktionsmetoden). Metoden anvendes når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden kan måles pålideligt.

Når indtægter fra en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes kun omsætning svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive betalt af modparten.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

## Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

## Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 år

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avancer/tab.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden 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 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.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Datter- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis 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 dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

## Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, som virksomheden planlægger at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på anskaffelsestidspunktet. Kursregulering indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til skønnet dagsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne base-res primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Entreprisekontrakter

Igangværende leverancer af serviceydelser og igangværende entreprisekontrakter måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer. Salgsværdien opgøres på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres på grundlag af de afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når resultatet af en igangværende kontrakt ikke kan skønnes pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger i det omfang disse forventes at blive dækket af køber.

Hvis de samlede omkostninger på det igangværende arbejde forventes at overstige den samlede salgsværdi, indregnes det forventede tab som en tabsgivende aftale under hensatte forpligtelser og omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Værdien af de enkelte igangværende arbejder med fradrag af acontofaktureringer klassificeres som aktiver, når salgsværdien overstiger acontofaktureringer og som forpligtelser, når acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til estimeret dagsværdi.

##### Egenkapital

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

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder 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.

###### *Foreslået udbytte*

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

##### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Garantiforpligtelser omfatter forventede omkostninger til udbedring af arbejder indenfor garantiperioden på 5 år. De hensatte garantiforpligtelser måles til nettorealisationsværdi og indregnes på grund af erfaringerne med garantiarbejder.

## Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kon-torejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationsselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

## Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og bankgæld.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## Nøgletal

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

## 2 Usikkerhed om indregning og måling

## Koncern

Koncernen varetager omfattende byggeopgaver. Opgørelse af færdiggørelsesgrader for igangværende byggerier og opgørelse af garantiforpligtelser er behæftet med skøn.

Koncernen har enkelte tvister med bygherrer og underentreprenører. Disse tvister er indregnet i årsrapporten i overensstemmelse med det forventede udfald af tvisten. Indregningen er behæftet med skøn.

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
<b>3</b>				
Personaleomkostninger				
Lønninger	10.544.078	8.597.939	1.819.104	1.602.453
Pensioner	1.085.352	820.019	453.000	294.330
Andre omkostninger til social sikring	131.351	95.311	14.761	13.283
Andre personaleomkostninger	877.819	571.774	329.025	157.997
	<u>12.638.600</u>	<u>10.085.043</u>	<u>2.615.890</u>	<u>2.068.063</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>18</u>	<u>15</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

## Modervirksomhed

Vederlag til modervirksomhedens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3 nr. 2.

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
<b>4</b>				
Finansielle indtægter				
Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele	37.000.000	11.000.000	37.000.000	11.000.000
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	40.000	181.463	57.248
Renteindtægter fra associerede virksomheder	111.748	120.000	18.419	120.000
Renteindtægter i øvrigt	169.583	578.394	168.681	545.312
	<u>37.281.331</u>	<u>11.738.394</u>	<u>37.368.563</u>	<u>11.722.560</u>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
5	Finansielle omkostninger			
	Nedskrivning af finansielle aktiver			
	6.000.000	0	6.000.000	0
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder			
	12.403	67.386	218.364	178.522
	Renteomkostninger i øvrigt			
	1.722.807	574.048	1.041.576	60.720
	Rentetillæg og skat indregnet som finansielle poster			
	49	209.434	49	202.434
	<u>7.735.259</u>	<u>850.868</u>	<u>7.259.989</u>	<u>441.676</u>
6	Skat af årets resultat			
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst			
	0	0	0	9.697
	Årets regulering af udskudt skat			
	978.548	-1.610.906	-264.959	-19.388
	Regulering af skat vedrørende tidligere år			
	88.001	-19.817	0	-19.817
	<u>1.066.549</u>	<u>-1.630.723</u>	<u>-264.959</u>	<u>-29.508</u>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Koncern			I alt
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. januar 2018	0	1.481.729	0	1.481.729
Tilgange	0	39.985	35.000	74.985
Afgange	0	-584.374	0	-584.374
Kostpris 31. december 2018	0	937.340	35.000	972.340
Opskrivninger 1. januar 2018	0	0	0	0
Årets værdireguleringer	1.000.000	0	0	1.000.000
Opskrivninger 31. december 2018	1.000.000	0	0	1.000.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	0	620.444	0	620.444
Afskrivninger	0	188.784	0	188.784
Af- og nedskrivninger af afhændede aktiver	0	-103.299	0	-103.299
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	0	705.929	0	705.929
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	1.000.000	231.411	35.000	1.266.411

kr.	Modervirksomhed		I alt
	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	
Tilgange	0	35.000	35.000
Kostpris 31. december 2018	0	35.000	35.000
Opskrivninger 1. januar 2018	0	0	0
Årets værdireguleringer	1.000.000	0	1.000.000
Opskrivninger 31. december 2018	1.000.000	0	1.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	1.000.000	35.000	1.035.000

## 8 Investeringsejendomme

## Koncern

Koncernen foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

*Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort med afsæt i sammenlignelige ejendomshandler.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 9 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Koncern			I alt
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Deposita, finansielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2018	20.183.399	2.920.280	1.114.391	24.218.070
Tilgange	25.000	1.301	0	26.301
Afgange	-1.000.000	-1.998.583	-738.397	-3.736.980
Kostpris 31. december 2018	19.208.399	922.998	375.994	20.507.391
Værdireguleringer 1. januar 2018	-2.449.524	-124.954	0	-2.574.478
Valutakursreguleringer	-2.648	0	0	-2.648
Modtaget udbytte	-3.700.000	0	0	-3.700.000
Årets resultat	5.219.964	0	0	5.219.964
Nedskrivning	0	-232.609	0	-232.609
Tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede aktiver	86.250	-37.815	0	48.435
Værdireguleringer 31. december 2018	-845.958	-395.378	0	-1.241.336
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	18.362.441	527.620	375.994	19.266.055



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 9 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

kr.	Modervirksomhed			I alt
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	
Kostpris 1. januar 2018	1.441.794	20.183.399	2.920.280	24.545.473
Tilgange	10.000.000	25.000	1.301	10.026.301
Afgange	0	-1.000.000	-1.998.583	-2.998.583
Kostpris 31. december 2018	11.441.794	19.208.399	922.998	31.573.191
Værdireguleringer 1. januar 2018	824.585	-2.449.524	-124.954	-1.749.893
Valutakursreguleringer	1.299	-2.648	0	-1.349
Modtaget udbytte	0	-3.700.000	0	-3.700.000
Årets resultat	-12.567.788	5.219.964	0	-7.347.824
Årets værdireguleringer	5.713.808	0	0	5.713.808
Nedskrivning	0	0	-232.609	-232.609
Tilbageførsel af nedskrivninger tidligere år	-3.284.045	0	0	-3.284.045
Tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede aktiver	0	86.250	-37.815	48.435
Værdireguleringer 31. december 2018	-9.312.141	-845.958	-395.378	-10.553.477
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	2.129.653	18.362.441	527.620	21.019.714

## Modervirksomhed

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
<b>Dattervirksomheder</b>				
Copenhagen Property Construction ApS	København	100,00 %	-5.715.108	-12.431.063
Copenhagen Property Investment ApS	København	100,00 %	602.414	-133.371
Skindergade 21 ApS	København	100,00 %	1.527.239	-3.354

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
<b>Associerede virksomheder</b>				
Blegdamsvej 4 ApS	København	50,00 %	4.745.078	-278.281
Store Kongensgade Ejerlejligheder A/S	København	50,00 %	994.311	80.428
Viscop Holding A/S	København	20,00 %	67.791.606	2.850.304
Copenhagen Property Apartments ApS	København	33,00 %	4.742.328	139.040
Papir-hallen ApS	København	25,00 %	1	0
Capital Republic ApS	Haderslev	28,57 %	31.482	-5.604
Rosenvænget Sideallé 5 ApS	Sommersted	50,00 %	688.992	3.782.214

Navn	Hjemsted
Andre kapitalandele	
Strandvejen 449 A/S	Rudersdal

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 10 Periodeafgrænsningsposter

## Koncern

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der først vedrører efterfølgende år, herunder husleje med 161 t.kr.

## 11 Selskabskapital

Modervirksomhedens selskabskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 5 år.

## 12 Udskudt skat

Udskudt skat vedrører:

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
Materielle anlægsaktiver	0	-2.718	0	0
Tilgodehavender	161.947	477.296	0	0
Skattemæssigt underskud	-38.564	-1.329.743	0	-19.388
	<b>123.383</b>	<b>-855.165</b>	<b>0</b>	<b>-19.388</b>

Udskudt skat indregnes således i balancen:

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
Udskudte skatteaktiver	0	-855.165	0	-19.388
Udskudte skatteforpligtelser	123.383	0	0	0
	<b>123.383</b>	<b>-855.165</b>	<b>0</b>	<b>-19.388</b>

## 13 Langfristede gældsforpligtelser

## Modervirksomhed

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 0 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## 14 Hensatte forpligtelser

## Koncern

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantihensættelser med 2.293.000 kr. Garantihensættelser udgør forventede garantiomkostninger i henhold til sædvanlige garantiforpligtelser ved totalentrepriser. Forpligtelsen forventes afviklet løbende over garantiperioden på 5 år, hvoraf ca. 10 % forventes anvendt i det kommende regnskabsår.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

##### Koncern

Koncernen har enkelte tvister omkring afleveret byggeri. Disse tvister er indregnet i årsrapporten i overensstemmelse med det forventede udfald af tvisten. Indregningen er behæftet med skøn.

##### Modervirksomhed

Virksomheden er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder. Virksomheden hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter, som forfalder til betaling i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet har afgivet kaution for entreprisekontrakter i dattervirksomheder.

Moderselskabet har endvidere givet tilskud til dattervirksomhed på 13.000.000 kr. i 2019.

#### 16 Eventualaktiver

##### Koncern

Koncernen har skattemæssige underskud til fremførsel på 21.268 t.kr. Den nominelle værdi heraf udgør 22 % ialt 4.679 t.kr. Heraf er 39 t.kr. indregnet i balancen som følge af usikkerheden om anvendelse af de skattemæssige underskud.

##### Modervirksomhed

Modervirksomheden har skattemæssige underskud til fremførsel på 3.851 t.kr. Den nominelle værdi heraf udgør 22 % ialt 847 t.kr. Heraf er 0 kr. indregnet i balancen som følge af usikkerhed om anvendelse af de skattemæssige underskud.

kr.	Modervirksomhed	
	2018	2017
17 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	7.900.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-10.882.271
Overført resultat	12.212.556	19.662.370
	<u>12.212.556</u>	<u>16.680.099</u>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
18 Reguleringer				
Af- og nedskrivninger	188.784	213.331	0	0
Op- og nedskrivning af omsætningsaktiver	-31.000.000	-11.000.000	-31.000.000	-11.000.000
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	-43.925	-1.447.065	0	-597.953
Hensatte forpligtelser	715.500	538.500	0	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	312.404	0	12.567.788	6.043.725
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-5.219.964	-14.925.994	-5.219.964	-14.925.994
Udbytte fra associeret virksomhed	3.700.000	13.500.000	3.700.000	13.500.000
Finansielle indtægter	60.795	738.394	148.027	722.560
Finansielle omkostninger	-1.514.724	-850.868	-1.039.454	-404.787
Udskudt skat	978.548	-1.634.911	19.388	-19.388
Øvrige reguleringer	244.986	109.334	-180.998	-457.176
	<u>-31.577.596</u>	<u>-14.759.279</u>	<u>-21.005.213</u>	<u>-7.139.013</u>
19 Ændring i driftskapital				
Ændring i tilgodehavender	3.533.841	-17.929.191	-980.467	-835.432
Ændring i leverandørgæld m.v.	11.637.040	15.397.796	12.448.098	-5.483.715
	<u>15.170.881</u>	<u>-2.531.395</u>	<u>11.467.631</u>	<u>-6.319.147</u>