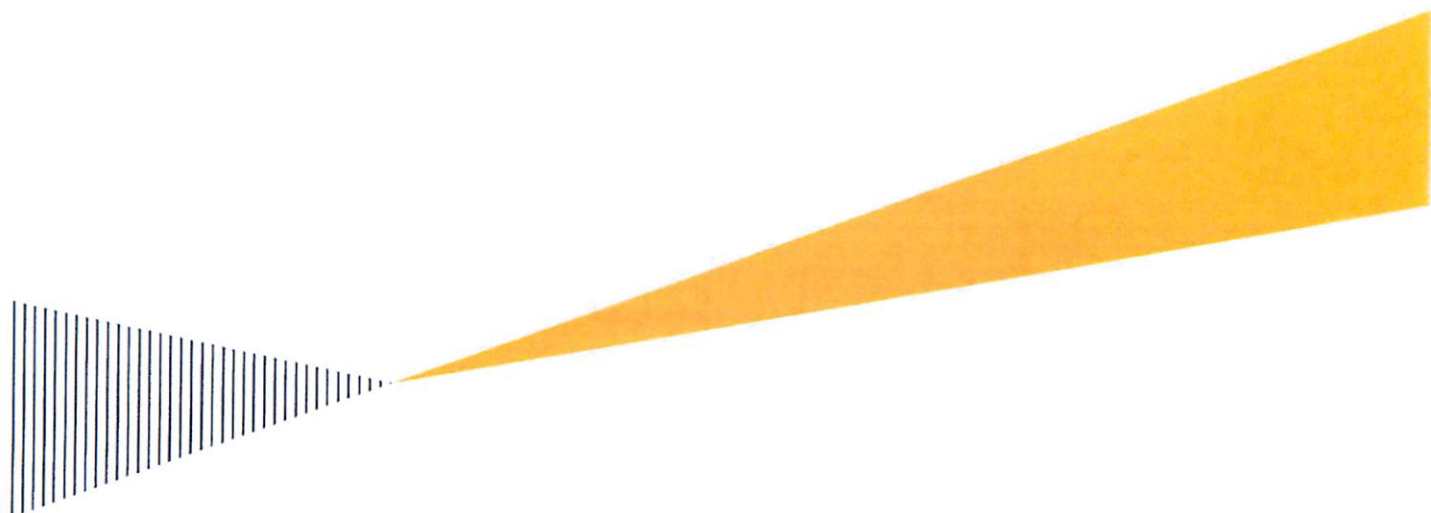


# COPI Group ApS

Sølvgade 38 E, 1. sal, 1307 København K

CVR-nr. 34 05 90 63



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2017

Som dirigent:

Maria Brunander



Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Oplysninger om selskabet	6
Hoved- og nøgletal for koncernen	7
Beretning	7
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12



### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for COPI Group ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 31. maj 2017

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Maria Brunander', written over a horizontal dotted line.

Maria Brunander

## 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 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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 et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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.
- ▶ 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.



### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 koncernregnskabet og 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 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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.

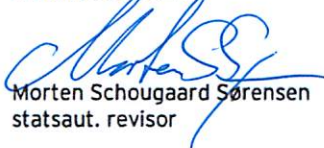
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 31. maj 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	COPI Group ApS
Adresse, postnr., by	Sølvgade 38 E, 1. sal, 1307 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:info@copi.dk">info@copi.dk</a>
Telefon	33 36 22 21
Direktion	Maria Brunander
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal for koncernen

kr.	2016	2015
<b>Hovedtal</b>		
Nettoomsætning	181.460.178	76.957.705
Bruttoresultat	24.606.221	7.485.348
Resultat af ordinær primær drift	10.868.422	4.175.767
Resultat før skat	13.722.800	3.503.688
Årets resultat	10.163.486	3.857.663
<b>Balance</b>		
Anlægsaktiver	39.699.436	59.704.134
Omsætningsaktiver	33.444.524	24.881.703
Aktiver i alt (balancesum)	73.143.960	84.585.837
Egenkapital	30.094.799	18.947.889
Hensatte forpligtelser	2.318.746	5.597.538
Langfristede gældsforpligtelser	6.259.854	19.554.034
Kortfristede gældsforpligtelser	34.470.561	40.486.376
<b>Nøgletal</b>		
Overskudsgrad	6,0 %	5,4 %
Soliditetsgrad	39,8 %	22,4 %
Egenkapitalforrentning	42,3 %	22,7 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede</b>	<b>9</b>	<b>8</b>

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

## Beretning

### Koncernens væsentligste aktiviteter

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

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens omsætning i 2016 udgør 181.460.178 kr. mod 76.957.705 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016 udviser et overskud på 10.163.486 kr. mod 3.857.663 kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 30.094.799 kr. inkl. minoritetsinteresser.

Årets resultat er positivt påvirket af forventet gevinst på option på køb af anparter med 5.000.000 kr. før skat.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### 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	
		2016	2015	2016	2015
	<b>Nettoomsætning</b>	181.460.178	76.957.705	447.169	3.345.167
	Vareforbrug	-154.361.906	-66.390.012	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-2.492.051	-3.082.345	-2.096.171	-964.523
	<b>Bruttoresultat</b>	24.606.221	7.485.348	-1.649.002	2.380.644
2	Personaleomkostninger	-6.467.182	-4.250.471	-2.034.722	-454.766
3	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-158.924	-159.127	0	0
	Andre driftsomkostninger	-7.111.693	0	0	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	10.868.422	3.075.750	-3.683.724	1.925.878
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	849.124	0	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investerings-ejendomme	0	250.893	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	10.868.422	4.175.767	-3.683.724	1.925.878
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.570.230	1.389.621
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	154.427	-519.268	7.285.673	-519.268
4	Finansielle indtægter	5.210.111	1.196.685	5.278.190	1.101.231
5	Finansielle omkostninger	-2.510.160	-1.349.496	-1.253.365	-644.748
	<b>Resultat før skat</b>	13.722.800	3.503.688	9.197.004	3.252.714
6	Skat af årets resultat	-3.559.314	353.975	971.861	604.949
	<b>Årets resultat</b>	10.163.486	3.857.663	10.168.865	3.857.663
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Anpartshavere i COPI Group ApS	10.168.865	3.857.663		
	Minoritetsinteresser	-5.379	0		
		10.163.486	3.857.663		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode			5.911.759	-3.380.986
	Overført resultat			4.257.106	7.238.649
				10.168.865	3.857.663

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Balance**

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2016	2015	2016	2015
		<b>AKTIVER</b>			
		<b>Anlægsaktiver</b>			
7	<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
	Grunde og bygninger	0	29.738.776	0	0
8	Investeringsejendomme	10.120.000	27.120.000	5.620.000	5.620.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	814.366	313.549	0	0
		<u>10.934.366</u>	<u>57.172.325</u>	<u>5.620.000</u>	<u>5.620.000</u>
9	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	3.794.265	23.285.496
	Kapitalandele i associerede virksomheder	26.481.405	1.159.134	26.481.405	1.159.134
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.832.687	921.697	1.832.687	921.697
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	450.978	450.978	0	0
		<u>28.765.070</u>	<u>2.531.809</u>	<u>32.108.357</u>	<u>25.366.327</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>39.699.436</u>	<u>59.704.134</u>	<u>37.728.357</u>	<u>30.986.327</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>				
	<b>Tilgodehavender</b>				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.444.180	7.673.074	0	3.250.667
	Entreprisekontrakter	9.292.664	1.072.049	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.203.394	0	1.458.281	3.614.614
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.222.281	1.174.225	1.000.000	1.000.000
	Andre tilgodehavender	1.407.884	1.754.687	3.356.347	1.167.566
	Periodeafgrænsningsposter	92.529	293.248	21.284	23.531
		<u>17.662.932</u>	<u>11.967.283</u>	<u>5.835.912</u>	<u>9.056.378</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>				
	Andre værdipapirer og kapitalandele	9.364.417	5.392.886	9.364.417	5.392.886
		<u>9.364.417</u>	<u>5.392.886</u>	<u>9.364.417</u>	<u>5.392.886</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>6.417.175</u>	<u>7.521.534</u>	<u>211.786</u>	<u>1.957.827</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>33.444.524</u>	<u>24.881.703</u>	<u>15.412.115</u>	<u>16.407.091</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>73.143.960</u>	<u>84.585.837</u>	<u>53.140.472</u>	<u>47.393.418</u>

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

## Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2016	2015	2016	2015
		<b>PASSIVER</b>			
		<b>Egenkapital</b>			
10	Selskabskapital	80.000	80.000	80.000	80.000
	Reserve for opskrivninger	0	12.165.861	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.298.006	409.134	10.882.271	4.970.512
	Overført resultat	21.738.748	6.292.894	18.154.483	13.897.377
	<b>Anpartshavere i COPI Group ApS' andel af egenkapital</b>	<b>29.116.754</b>	<b>18.947.889</b>	<b>29.116.754</b>	<b>18.947.889</b>
	Minoritetsinteresser	978.045	0	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>30.094.799</b>	<b>18.947.889</b>	<b>29.116.754</b>	<b>18.947.889</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>				
	Udskudt skat	779.746	4.581.538	0	0
	Andre hensatte forpligtelser	1.539.000	1.016.000	0	0
12	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.318.746</b>	<b>5.597.538</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>				
11	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld til realkreditinstitutter	6.132.052	19.427.398	3.707.431	3.709.164
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.592.962	4.779.925
	Deposita	127.802	126.636	89.802	89.802
		<b>6.259.854</b>	<b>19.554.034</b>	<b>8.390.195</b>	<b>8.578.891</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
11	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>551.002</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	0	7.650.000	0	0
	Gæld til banker	2.655.590	7.560.670	1.276.470	7.560.470
	Entreprisekontrakter	1.857.032	1.778.228	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.941.865	7.488.328	0	46.751
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	764.975	0
	Gæld til associerede virksomheder	4.308.055	100.929	4.205.107	0
	Skyldig selskabsskat	5.949.782	34.908	5.900.033	165.878
	Gæld til selskabsdeltagere	1.000.000	1.000.000	0	0
	Anden gæld	2.758.237	14.304.911	3.486.938	12.076.139
	Periodeafgrænsningsposter	0	17.400	0	17.400
		<b>34.470.561</b>	<b>40.486.376</b>	<b>15.633.523</b>	<b>19.866.638</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>40.730.415</b>	<b>60.040.410</b>	<b>24.023.718</b>	<b>28.445.529</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>73.143.960</b>	<b>84.585.837</b>	<b>53.140.472</b>	<b>47.393.418</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 14 Sikkerhedsstillelser



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

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Koncern						
	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	12.165.861	6.678.104	2.844.365	21.768.330	0	21.768.330
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	-6.268.970	3.448.529	-2.820.441	0	-2.820.441
<b>Egenkapital 1. januar 2016</b>	<b>80.000</b>	<b>12.165.861</b>	<b>409.134</b>	<b>6.292.894</b>	<b>18.947.889</b>	<b>0</b>	<b>18.947.889</b>
Tilgang (afgang) af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed mv.	0	0	0	0	0	978.045	978.045
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	6.888.872	3.279.993	10.168.865	0	10.168.865
Tilbageførte opskrivninger i året	0	-12.165.861	0	12.165.861	0	0	0
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>7.298.006</b>	<b>21.738.748</b>	<b>29.116.754</b>	<b>978.045</b>	<b>30.094.799</b>

kr.	Modervirksomhed			
	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	8.351.498	6.658.728	15.090.226
Overført, jf. resultatdisponering	0	-3.380.986	7.238.649	3.857.663
<b>Egenkapital 1. januar 2016</b>	<b>80.000</b>	<b>4.970.512</b>	<b>13.897.377</b>	<b>18.947.889</b>
Overført, jf. resultatdisponering	0	5.911.759	4.257.106	10.168.865
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>80.000</b>	<b>10.882.271</b>	<b>18.154.483</b>	<b>29.116.754</b>



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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COPI Group ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Selskabet har valgt at aflægge koncernregnskab for klasse B-virksomheder.

#### Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

#### Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden COPI Group ApS og dattervirksomheder, hvori COPI Group ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Eksistensen og virkningen af potentielle stemmerettigheder, der aktuelt kan udnyttes eller konverteres, medtages ved vurderingen af, om bestemmende indflydelse foreligger.

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 fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, i det omfang de ikke er udtryk for værdiforringelse.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Omkostninger til omstruktureringer, som er indregnet i den overtagne virksomhed inden overtagelsesdagen, og som ikke er aftalt som led i virksomhedsovertagelsen, indgår i overtagelsesbalancen og dermed fastlæggelse af goodwill. Omstruktureringer, der besluttet af den overtagende virksomhed, skal indregnes i resultatopgørelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger. Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle aktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede. Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil 12 måneder efter overtagelsen.

Virksomheder, hvor koncernen har betydelig indflydelse, anses som associerede virksomheder. Betydelig indflydelse antages at foreligge når koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har eller faktisk udøver betydelig indflydelse. Associerede virksomheder indregnes i koncernregnskabet til indre værdi.

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser enten til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel eller til minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dagsværdien af den overtagne virksomheds identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser.

I førstnævnte tilfælde indregnes der således goodwill vedrørende minoritetsinteressernes ejerandel i den overtagne virksomhed, mens der i sidstnævnte tilfælde ikke indregnes goodwill vedrørende minoritetsinteressernes ejerandel. Måling af minoritetsinteresser vælges transaktion for transaktion og anføres i noterne i forbindelse med beskrivelsen af overtagne virksomheder.

##### Investeringsjendomme

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter fra formidling af ejendomme, der indregnes på et periodiseret grundlag.

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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af langfristede aktiver.

#### 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.



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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

##### Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Posten omfatter virksomhedens forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

##### 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 administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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.

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 salgpris 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.

##### 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.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

##### 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 kostpris.



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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs erfaringer.

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

##### 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.

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

###### *Reserve for opskrivninger*

Reserven omfatter opskrivninger af materielle aktiver/kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris efter fradrag af udskudt skat.

Reserven for opskrivninger reduceres med de foretagne afskrivninger, der kan henføres til opskrivningen.

###### *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.

Garantiforpligtelser omfatter forventede omkostninger til udbedring af arbejder indenfor garantiperioden på 5 år. De hensatte garantiforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi og indregnes på baggrund 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 kontorejendomme 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.



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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealiseringsværdien.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

#### Nøgletal

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat af ordinær primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

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

## Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	5.502.207	3.804.325	1.733.043	422.201
Pensioner	533.551	203.277	249.196	26.040
Andre omkostninger til social sikring	61.804	49.130	10.367	1.080
Andre personaleomkostninger	369.620	193.739	42.116	5.445
	<u>6.467.182</u>	<u>4.250.471</u>	<u>2.034.722</u>	<u>454.766</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>9</u>	<u>8</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
<b>3 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	158.924	159.127	0	0
	<u>158.924</u>	<u>159.127</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	0	0	638.939
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	18.440
Rentegodtgørelse vedrørende acontoskat	0	0	14.985	0
Andre finansielle indtægter	5.210.111	1.196.685	5.263.205	443.852
	<u>5.210.111</u>	<u>1.196.685</u>	<u>5.278.190</u>	<u>1.101.231</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	70.721	0
Rentetilæg og skat indregnet som finansielle poster	0	0	0	5
Andre finansielle omkostninger	2.510.160	1.349.496	1.182.644	644.743
	<u>2.510.160</u>	<u>1.349.496</u>	<u>1.253.365</u>	<u>644.748</u>
<b>6 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	6.201.782	313.231	-971.861	444.201
Årets regulering af udskudt skat	-2.642.468	-667.206	0	-1.049.150
	<u>3.559.314</u>	<u>-353.975</u>	<u>-971.861</u>	<u>-604.949</u>



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

## Noter

## 7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Koncern			
	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	15.592.641	20.630.661	664.685	36.887.987
Tilgange	22.725.676	4.500.000	759.133	27.984.809
Afgange	-38.318.317	-15.010.661	-139.089	-53.468.067
Kostpris 31. december 2016	0	10.120.000	1.284.729	11.404.729
Værdireguleringer 1. januar 2016	15.278.011	6.489.339	0	21.767.350
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	0	-6.489.339	0	-6.489.339
Tilbageførsel af opskrivninger fra en tidligere periode	-15.278.011	0	0	-15.278.011
Værdireguleringer 31. december 2016	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	1.131.876	0	351.136	1.483.012
Afskrivninger	0	0	158.924	158.924
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-1.131.876	0	-39.697	-1.171.573
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	0	0	470.363	470.363
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	0	10.120.000	814.366	10.934.366

kr.	Moder-virksomhed
	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2016	5.620.000
Kostpris 31. december 2016	5.620.000
Værdireguleringer 1. januar 2016	0
Værdireguleringer 31. december 2016	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	5.620.000

## 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 for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

*Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 2,85 % for 2016.

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

## Noter

## 9 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Koncern			
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Deposita, finansielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2016	750.000	921.697	450.978	2.122.675
Tilgange	10.390.001	999.055	0	11.389.056
Overført	8.043.398	0	0	8.043.398
Kostpris 31. december 2016	19.183.399	1.920.752	450.978	21.555.129
Værdireguleringer 1. januar 2016	409.134	0	0	409.134
Modtaget udbytte	-409.134	0	0	-409.134
Årets resultat	7.285.673	0	0	7.285.673
Nedskrivning	0	-88.065	0	-88.065
Overførsel	12.333	0	0	12.333
Værdireguleringer 31. december 2016	7.298.006	-88.065	0	7.209.941
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	26.481.405	1.832.687	450.978	28.765.070

kr.	Modervirksomhed			
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2016	18.724.117	750.000	921.697	20.395.814
Tilgange	50.000	10.390.001	999.055	11.439.056
Afgange	-10.520.719	0	0	-10.520.719
Overført	-8.043.398	8.043.398	0	0
Kostpris 31. december 2016	210.000	19.183.399	1.920.752	21.314.151
Værdireguleringer 1. januar 2016	4.561.379	409.134	0	4.970.513
Modtaget udbytte	0	-409.134	0	-409.134
Årets resultat	1.570.230	7.285.673	0	8.855.903
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-2.535.011	0	0	-2.535.011
Nedskrivning	0	0	-88.065	-88.065
Overførsel	-12.333	12.333	0	0
Værdireguleringer 31. december 2016	3.584.265	7.298.006	-88.065	10.794.206
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	3.794.265	26.481.405	1.832.687	32.108.357

## Modervirksomhed

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
<b>Dattervirksomheder</b>				
Copenhagen Property Construction ApS	København	100,00 %	3.162.162	1.465.076
Copenhagen Property Investment ApS	København	100,00 %	598.325	87.766
Skindergade 21 ApS	København	75,10 %	1.028.401	-21.601

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

### Noter

#### 9 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
<b>Associerede virksomheder</b>				
Blegdamsvej 4 ApS	København	50,00 %	30.373.953	14.262.493
Store Kongensgade Ejerlejligheder A/S	København	50,00 %	942.827	-57.173
Viscop Holding A/S	København	20,00 %	46.292.306	501.171
Copenhagen Property Apartments ApS	København	33,00 %	4.541.618	0
Papirhallen ApS	København	25,00 %	-977.697	-1.078.429
Capital Republic ApS	Haderslev	28,57 %	50.940	-1.560
<b>Andre kapitalandele</b>				
Strandvejen 449 A/S				Rudersdal
Clavis Fond I A/S				Vallensbæk

#### 10 Selskabskapital

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

#### 11 Langfristede gældsforpligtelser

##### Koncern

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 6.132.052 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

##### Modervirksomhed

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.707.431 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 12 Hensatte forpligtelser

##### Koncern

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantihensættelser med kr. 1.539.000. Garantihensættelser udgør forventede garantiomkostninger i henhold til sædvanlige garantiforpligtelser ved totalentrepriser. Forpligtelsen forventes afviklet løbende over garantiperioden på 5 år, hvoraf ca. 35 % forventes anvendt i det kommende regnskabsår.

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

##### Modervirksomhed

Virksomheden er som administrationselskab 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.

Der er indgået aftale om køb af Ejendomsselskabet Nygaardsvej ApS med overtagelse i 2017.



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

### Noter

#### 14 Sikkerhedsstillelser

##### Koncern

Til sikkerhed for koncernens gæld over for realkreditinstitutter, kreditinstitutter i øvrigt, kreditorer og øvrige leverandører er stillet pant eller anden sikkerhed i koncernens aktiver for en samlet værdi af 6.607.385 kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 10.934.366 kr.

##### Modervirksomhed

Til sikkerhed for modervirksomhedens gæld over for banker, kreditorer og øvrige leverandører er stillet pant eller anden sikkerhed i modervirksomhedens aktiver for en værdi af 3.707.431 kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 5.620.000 kr.