

# COPI Group ApS

Kronprinsessegade 8 1., 1306 København K

CVR-nr. 34 05 90 63

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2023

Dirigent:

.....  
Maria Brunander Vøgg

## 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	12
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for COPI Group ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 19. juni 2023  
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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### 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 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 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 fejlinformation i regnskaberne, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 19. juni 2023  
EY 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	Kronprinsessegade 8 1., 1306 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>
Direktion	Maria Brunander Vøgg
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	51.091	191.681	130.738	111.516	131.389
Bruttoresultat	16.124	45.012	16.292	4.627	-2.274
Resultat af primær drift	-1.241	28.879	6.360	-6.109	-14.146
Resultat af finansielle poster	14.970	51.549	54.072	33.920	29.546
Resultat før skat	15.598	77.843	79.074	41.583	23.103
<b>Årets resultat</b>	<b>15.168</b>	<b>74.531</b>	<b>79.074</b>	<b>41.708</b>	<b>22.037</b>
<b>Balance</b>					
Anlægsaktiver	59.271	235.206	173.631	98.865	68.933
Omsætningsaktiver	101.342	92.928	50.100	39.806	48.393
<b>Aktiver i alt (balancesum)</b>	<b>160.613</b>	<b>328.134</b>	<b>223.731</b>	<b>138.671</b>	<b>117.326</b>
Investeringer i materielle anlægsaktiver	855	46.618	801	850	75
<b>Egenkapital</b>	<b>124.098</b>	<b>256.822</b>	<b>182.292</b>	<b>103.218</b>	<b>61.510</b>
Hensatte forpligtelser	1.696	6.758	3.433	4.158	2.916
Langfristede gældsforpligtelser	17.355	18.299	713	483	0
Kortfristede gældsforpligtelser	17.464	46.254	37.294	30.813	52.900
<b>Nøgletal</b>					
Overskudsgrad	1,2 %	13,7 %	19,1 %	2,6 %	-11,4 %
Soliditetsgrad	77,3 %	78,3 %	81,5 %	74,4 %	52,4 %
Egenkapitalforrentning	8,0 %	33,9 %	55,4 %	50,6 %	44,3 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbe- skæftigede</b>					
	<b>8</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>18</b>

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

Koncernen har enkelte mindre 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 resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 15.168.272 kr. mod et overskud på 74.530.660 kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 124.097.685 kr.

Årets resultat blev bedre end forventet, da aktiviteten var højere end forventet.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Forventet udvikling

Koncernen forventer et resultat på 0-5 mio. kr. før skat i 2023 og en omsætning på 30-35 mio. kr.

Faldet skal ses i lyset af, at dele af koncernens aktiviteter er afstået i 2022.

### Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

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 sikrer antikorruption.

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	
		2022	2021	2022	2021
	<b>Nettoomsætning</b>	51.090.867	191.681.283	2.056.000	7.051.144
	Vareforbrug	-26.886.652	-130.153.894	0	0
	Andre driftsindtægter	1.930.963	0	555.451	0
	Ejendomsomkostninger	-732.570	-277.194	0	0
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-3.125.552	-8.124.657	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-6.153.141	-8.113.413	-2.936.997	-3.806.940
	<b>Bruttoresultat</b>	16.123.915	45.012.125	-325.546	3.244.204
3	Personaleomkostninger	-17.449.604	-15.899.463	-13.173.997	-5.217.246
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-218.825	-234.014	0	-46.667
	Andre driftsomkostninger	-61.556	-2.585.000	-61.556	-2.585.000
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	-1.606.070	26.293.648	-13.561.099	-4.604.709
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.234.369	0	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	628.299	26.293.648	-13.561.099	-4.604.709
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	12.373.990	26.485.273
	Indtægter af kapitalinteresser	14.565.708	50.748.596	14.565.708	50.748.596
4	Finansielle indtægter	2.274.275	2.634.309	2.989.068	2.633.297
5	Finansielle omkostninger	-1.870.233	-1.833.785	-4.298.345	-3.501.732
	<b>Resultat før skat</b>	15.598.049	77.842.768	12.069.322	71.760.725
6	Skat af årets resultat	-426.649	-3.311.832	3.102.078	2.770.210
	Andre skatter	-3.128	-276	-3.128	-275
	<b>Årets resultat</b>	15.168.272	74.530.660	15.168.272	74.530.660

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

### Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
		<b>AKTIVER</b>			
		<b>Anlægsaktiver</b>			
7		<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
8		49.000.000	46.755.472	0	600.000
		250.964	341.084	0	0
		502.500	386.000	502.500	386.000
		<u>49.753.464</u>	<u>47.482.556</u>	<u>502.500</u>	<u>986.000</u>
9		<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
		0	0	57.530.734	45.701.644
		828.817	185.432.992	828.817	185.432.992
		8.438.524	1.911.363	8.438.524	1.911.363
		250.000	378.847	0	0
		<u>9.517.341</u>	<u>187.723.202</u>	<u>66.798.075</u>	<u>233.045.999</u>
		<b>Anlægsaktiver i alt</b>			
		<u>59.270.805</u>	<u>235.205.758</u>	<u>67.300.575</u>	<u>234.031.999</u>
		<b>Omsætningsaktiver</b>			
		<b>Tilgodehavender</b>			
		588.163	5.420.791	0	37.500
		7.403.045	59.325.599	26.280.132	76.796.068
		0	65.547	0	0
		0	0	36.710	0
		19.715	243.709	12.589	243.709
		0	0	3.060.974	2.852.750
		19.910.190	15.182.762	17.029.987	13.242.298
		<u>27.921.113</u>	<u>80.238.408</u>	<u>46.420.392</u>	<u>93.172.325</u>
10		<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>			
		4.341.648	4.915.345	4.341.648	4.915.345
		<u>4.341.648</u>	<u>4.915.345</u>	<u>4.341.648</u>	<u>4.915.345</u>
		<u>69.079.209</u>	<u>7.774.532</u>	<u>68.687.678</u>	<u>5.687.872</u>
		<u>101.341.970</u>	<u>92.928.285</u>	<u>119.449.718</u>	<u>103.775.542</u>
		<u>160.612.775</u>	<u>328.134.043</u>	<u>186.750.293</u>	<u>337.807.541</u>

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

### Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
		<b>PASSIVER</b>			
		<b>Egenkapital</b>			
11	Selskabskapital	80.000	80.000	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	312.100	100.144.219	34.722.834	122.645.861
	Overført resultat	103.705.585	93.705.194	69.294.851	71.203.552
	Foreslået udbytte	20.000.000	62.893.055	20.000.000	62.893.055
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>124.097.685</b>	<b>256.822.468</b>	<b>124.097.685</b>	<b>256.822.468</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>				
	Udskudt skat	529.673	174.090	0	82.585
	Andre hensatte forpligtelser	1.166.000	6.583.800	0	0
13	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.695.673</b>	<b>6.757.890</b>	<b>0</b>	<b>82.585</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>				
12	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld til realkreditinstitutter	17.111.510	17.981.456	0	0
	Deposita	243.754	317.850	0	0
		<b>17.355.264</b>	<b>18.299.306</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
12	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	921.003	968.932	0	0
	Gæld til banker	9.831.887	9.829.641	0	0
	Entreprisekontrakter	0	7.444.724	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.592.161	7.014.420	454.855	309.680
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	133.813	60.948.618	75.121.054
	Skyldig selskabsskat	0	3.137.787	0	0
	Gæld til selskabsdeltagere	868.933	793.097	868.933	0
	Anden gæld	1.250.169	16.931.965	380.202	5.471.754
		<b>17.464.153</b>	<b>46.254.379</b>	<b>62.652.608</b>	<b>80.902.488</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>34.819.417</b>	<b>64.553.685</b>	<b>62.652.608</b>	<b>80.902.488</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>160.612.775</b>	<b>328.134.043</b>	<b>186.750.293</b>	<b>337.807.541</b>

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

		Koncern				
		Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Note	kr.					
	Egenkapital 1. januar 2021	80.000	49.967.680	132.244.128	0	182.291.808
	Overført via resultatdisponering	0	50.176.539	-38.538.934	62.893.055	74.530.660
	<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>80.000</b>	<b>100.144.219</b>	<b>93.705.194</b>	<b>62.893.055</b>	<b>256.822.468</b>
	Overført via resultatdisponering	0	-99.832.119	10.000.391	105.000.000	15.168.272
	Udloddet udbytte	0	0	0	-147.893.055	-147.893.055
	<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>80.000</b>	<b>312.100</b>	<b>103.705.585</b>	<b>20.000.000</b>	<b>124.097.685</b>
		Modervirksomhed				
		Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Note	kr.					
	Egenkapital 1. januar 2021	80.000	45.984.051	136.227.757	0	182.291.808
15	Overført via resultatdisponering	0	76.661.810	-65.024.205	62.893.055	74.530.660
	<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>80.000</b>	<b>122.645.861</b>	<b>71.203.552</b>	<b>62.893.055</b>	<b>256.822.468</b>
15	Overført via resultatdisponering	0	-87.923.027	-1.908.701	105.000.000	15.168.272
	Udloddet udbytte	0	0	0	-147.893.055	-147.893.055
	<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>80.000</b>	<b>34.722.834</b>	<b>69.294.851</b>	<b>20.000.000</b>	<b>124.097.685</b>

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

### Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	Koncern	
		2022	2021
	Årets resultat	15.168.272	74.530.660
16	Reguleringer	-22.121.607	-48.057.982
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	-6.953.335	26.472.678
17	Ændring i driftskapital	24.146.449	-40.059.766
	Pengestrømme fra primær drift	17.193.114	-13.587.088
	Renteindbetalinger m.v.	1.419.458	2.154.601
	Renteudbetalinger m.v.	-1.870.232	-1.833.785
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>16.742.340</b>	<b>-13.266.272</b>
	Køb af materielle anlægsaktiver	-855.365	-46.618.472
	Salg af materielle anlægsaktiver	600.000	495.000
	Køb af finansielle aktiver	-5.676.900	-75.697.057
	Salg af finansielle aktiver	199.303.286	110.913.645
	<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b>	<b>193.371.021</b>	<b>-10.906.884</b>
	Udbetalt udbytte	-147.893.055	0
	Provenue ved optagelse af gæld til kreditinstitutter	0	18.950.388
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-917.874	0
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-148.810.929</b>	<b>18.950.388</b>
	<b>Årets pengestrøm</b>	<b>61.302.432</b>	<b>-5.222.768</b>
	Likvider 1. januar	-2.055.109	3.167.659
18	<b>Likvider 31. december</b>	<b>59.247.323</b>	<b>-2.055.109</b>

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COPI Group ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Undladelse af pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse for modervirksomheden, da modervirksomhedens pengestrømme indgår i den samlede pengestrømsopgørelse for koncernen.

#### Koncernregnskabet

##### *Koncernregnskabsudarbejdelse*

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte tilknyttede virksomheders 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, medmindre de er udtryk for værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, 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.

#### 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 præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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.

##### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

##### 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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af anlægsaktiver.

##### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele. I kapitalinteresser foretages alene forholdsmæssig eliminering af avance og tab under hensyntagen til ejerandele.

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders 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. Tilknyttede virksomheder 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.

Investeringsjendomme 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 det forventede driftsresultat for investeringsejendomme (normaliseret) og en markedsafkast sats.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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)

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-  
ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dags-  
værdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede frem-  
tidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode. I  
koncernregnskabet måles kapitalandele i fællesledede virksomheder ligeledes efter den indre værdis  
metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til kostpris,  
dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtage-  
sesmetoden, 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 regnskabs-  
mæssige 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 tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser, 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 resultat-  
opgørelsen 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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehaven-  
der.

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 ned-  
skrivning 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 risi-  
kostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på histo-  
riske 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 tilgodehaven-  
de eller portefølje.

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Egenkapital

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

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved under-skud, 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 administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for tilknyttede virksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med tilknyttede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

#### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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.

#### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

##### Nøgletal

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

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster reguleret for andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Overskudsgrad	$\frac{\text{Driftsresultat (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
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

## 2 Usikkerhed om indregning og måling

## Koncern

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

Koncernen har enkelte mindre 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	
	2022	2021	2022	2021
<b>3 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	16.310.125	13.618.262	13.025.282	4.352.203
Pensioner	431.512	588.825	387.051	483.950
Andre omkostninger til social sikring	43.811	100.021	13.048	11.961
Andre personaleomkostninger	664.156	1.592.355	-251.384	369.132
	<u>17.449.604</u>	<u>15.899.463</u>	<u>13.173.997</u>	<u>5.217.246</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	8	13	2	2

## Modervirksomhed

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

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele	854.817	479.708	854.817	479.708
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	848.719	659.951	1.570.012	870.554
Andre finansielle indtægter	570.739	1.494.650	564.239	1.283.035
	<u>2.274.275</u>	<u>2.634.309</u>	<u>2.989.068</u>	<u>2.633.297</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
Nedskrivning af finansielle aktiver	4.555	1.209.998	4.555	1.209.998
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	27.577	2.624	2.959.036	2.187.768
Andre finansielle omkostninger	1.838.101	621.163	1.334.754	103.966
	<u>1.870.233</u>	<u>1.833.785</u>	<u>4.298.345</u>	<u>3.501.732</u>
<b>6 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-7.126	3.137.787	-3.060.974	-2.852.750
Årets regulering af udskudt skat	355.583	174.090	-119.295	82.585
Regulering af skat vedrørende tidligere år	78.192	-45	78.191	-45
	<u>426.649</u>	<u>3.311.832</u>	<u>-3.102.078</u>	<u>-2.770.210</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 2022	46.255.472	798.683	386.000	47.440.155
Tilgange	610.159	128.706	116.500	855.365
Afgange	-100.000	-39.985	0	-139.985
Kostpris 31. december 2022	46.765.631	887.404	502.500	48.155.535
Opskrivninger 1. januar 2022	500.000	0	0	500.000
Årets værdireguleringer	2.234.369	0	0	2.234.369
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	-500.000	0	0	-500.000
Opskrivninger 31. december 2022	2.234.369	0	0	2.234.369
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0	457.599	0	457.599
Afskrivninger	0	218.825	0	218.825
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-39.984	0	-39.984
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	0	636.440	0	636.440
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>49.000.000</b>	<b>250.964</b>	<b>502.500</b>	<b>49.753.464</b>

  

kr.	Modervirksomhed			I alt
	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler		
Kostpris 1. januar 2022	100.000	386.000		486.000
Tilgange	0	116.500		116.500
Afgange	-100.000	0		-100.000
Kostpris 31. december 2022	0	502.500		502.500
Opskrivninger 1. januar 2022	500.000	0		500.000
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	-500.000	0		-500.000
Opskrivninger 31. december 2022	0	0		0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>502.500</b>		<b>502.500</b>

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

### Noter

#### 8 Investeringsejendomme

##### Koncern

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

Investeringsejendommen omfatter en landejendom beliggende i Fredensborg kommune. Den årlige lejeindtægt udgør ca. 2,3 mio. kr. og omfatter erhverv (ca. 75 %) og bolig (ca. 25 %).

##### *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.

Dagsværdien er opgjort på niveau 3 i dagsværdihierakiet.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 4,2 %.

Selskabet har suppleret den interne værdiansættelse med en ekstern vurdering som udviser samme værdi. Henset til ejendommens specielle karakter er værdiansættelsen behæftet med mere usikkerhed end sædvanligt.

##### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 49.000 pr. 31. december 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med t.kr. 5.135. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 6.719 t.kr.

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

### Noter

#### 9 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Koncern			
	Kapital interesser	Andre værdipapirer og kapitalandele	Deposita, finansielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2022	85.288.775	3.121.697	378.847	88.789.319
Tilgange	0	5.676.900	0	5.676.900
Afgange	-84.772.058	0	-128.847	-84.900.905
Kostpris 31. december 2022	516.717	8.798.597	250.000	9.565.314
Værdireguleringer 1. januar 2022	100.144.217	-1.210.334	0	98.933.883
Årets resultat	22.026	0	0	22.026
Årets opskrivninger	0	854.817	0	854.817
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-99.854.143	0	0	-99.854.143
Nedskrivning	0	-4.556	0	-4.556
Værdireguleringer 31. december 2022	312.100	-360.073	0	-47.973
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>828.817</b>	<b>8.438.524</b>	<b>250.000</b>	<b>9.517.341</b>

#### Koncern

kr.	Modervirksomhed			
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapital interesser	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2022	23.200.000	85.288.775	3.121.697	111.610.472
Tilgange	0	0	5.676.900	5.676.900
Afgange	-80.000	-84.772.058	0	-84.852.058
Kostpris 31. december 2022	23.120.000	516.717	8.798.597	32.435.314
Værdireguleringer 1. januar 2022	22.501.644	100.144.217	-1.210.334	121.435.527
Årets resultat	12.458.476	22.026	0	12.480.502
Årets opskrivninger	0	0	854.817	854.817
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-549.386	-99.854.143	0	-100.403.529
Nedskrivning	0	0	-4.556	-4.556
Værdireguleringer 31. december 2022	34.410.734	312.100	-360.073	34.362.761
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>57.530.734</b>	<b>828.817</b>	<b>8.438.524</b>	<b>66.798.075</b>



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

### Noter

#### 9 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Andre værdipapirer og kapitalandele opført under finansielle anlægsaktiver omfatter unoterede kapitalandele som måles til dagsværdi på niveau 3 i dagsværdi hierarkiet. Dagsværdi ultimo og årets kursregulering fremgår i oversigten længere oppe i denne note.

#### Modervirksomhed

##### Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Copenhagen Property Construction ApS	København	100,00 %	55.749.467	10.862.143
Højstensgård ApS	København	100,00 %	1.781.267	1.596.333
<b>Kapitalinteresser</b>				
Store Kongensgade Ejerlejligheder A/S	København	50,00 %	176.978	-18.789
Åbenrå 31 2017 ApS	København	33,00 %	2.220.984	94.262

#### 10 Værdipapirer og kapitalandele

##### Modervirksomhed

Værdipapirer og kapitalandele opført under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer som måles til dagsværdi på niveau 1 i dagsværdi hierarkiet. Kursværdien udgør ultimo året 4.342 t.kr. og årets kursregulering udgør 574 t.kr. i 2022.

#### 11 Selskabskapital

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

#### 12 Langfristede gældsforpligtelser

##### Koncern

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 14.167 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 13 Hensatte forpligtelser

##### Koncern

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantihensættelser med 1.166 t.kr. Garantihensættelser udgør forventede garantiomkostninger i henhold til sædvanlige garantiforpligtelser ved totalentrepriser. Forpligtelsen forventes afviklet løbende over garantiperioden på op til 5 år.

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

### Noter

#### 14 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 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.

Moderselskabet har afgivet støtteerklæring overfor datterselskab.

kr.	Modervirksomhed	
	2022	2021
<b>15 Resultatdisponering</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	20.000.000	62.893.055
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	85.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-87.923.027	76.661.810
Overført resultat	-1.908.701	-65.024.205
	<u>15.168.272</u>	<u>74.530.660</u>
	Koncern	
	2022	2021
<b>16 Reguleringer</b>		
Dagsværdiregulering	-2.234.369	0
Af- og nedskrivninger	218.825	234.014
Op- og nedskrivning af omsætningsaktiver	-854.817	-152.838
Hensatte forpligtelser	-5.417.800	3.151.000
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	-14.565.708	-50.748.596
Finansielle indtægter	-1.419.458	-2.154.601
Finansielle omkostninger	1.870.233	1.833.785
Finansielle forpligtelser	-74.096	-394.836
Udskudt skat	355.583	174.090
	<u>-22.121.607</u>	<u>-48.057.982</u>
<b>17 Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	52.890.991	-38.222.654
Ændring i leverandørgæld m.v.	-28.744.542	-1.837.112
	<u>24.146.449</u>	<u>-40.059.766</u>
<b>18 Likvider, ultimo</b>		
Likvide beholdninger ifølge balancen	69.079.209	7.774.532
Kortfristet gæld til banker	-9.831.887	-9.829.641
	<u>59.247.322</u>	<u>-2.055.109</u>

# PENNEO

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

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

## Maria Brunander Vøgg

### Direktion

På vegne af: COPI Group ApS

Serienummer: fa202dc5-78d2-4f47-973e-1e38ebf6b8af

IP: 78.153.xxx.xxx

2023-06-19 13:11:26 UTC



## Maria Brunander Vøgg

### Dirigent

På vegne af: COPI Group ApS

Serienummer: fa202dc5-78d2-4f47-973e-1e38ebf6b8af

IP: 78.153.xxx.xxx

2023-06-19 13:11:26 UTC



## Morten Schougaard Soerensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-06-19 13:25:30 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>