

# COPI Group ApS

Bredgade 38, st., 1260 København K

CVR-nr. 34 05 90 63

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2022

Dirigent:

.....  
Maria Brunander Vøgg

## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>8</b>
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for COPI Group ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 23. juni 2022  
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 2021, 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisors 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 fejlinformation, 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 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 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 23. juni 2022  
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	Bredgade 38, st., 1260 København K
CVR-nr.	34 05 90 63
Stiftet	25. november 2011
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	<a href="http://www.copigroup.dk">www.copigroup.dk</a>
E-mail	<a href="mailto:adm@copi.dk">adm@copi.dk</a>
Telefon	33 36 22 21
Direktion	Maria Brunander Vøgg
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	191.681	130.738	111.516	131.389	118.625
Bruttoresultat	45.012	16.292	4.627	-2.274	-466
Resultat af primær drift	28.879	6.360	-6.109	-14.146	-12.211
Resultat før skat	77.843	79.074	41.583	23.103	15.049
<b>Årets resultat</b>	<b>74.531</b>	<b>79.074</b>	<b>41.708</b>	<b>22.037</b>	<b>16.680</b>
<b>Balance</b>					
Anlægsaktiver	235.206	173.631	98.865	68.933	22.505
Omsætningsaktiver	92.928	50.100	39.806	48.393	61.204
<b>Aktiver i alt (balancesum)</b>	<b>328.134</b>	<b>223.731</b>	<b>138.671</b>	<b>117.326</b>	<b>83.709</b>
Investering i materielle anlægsaktiver	-46.618	-801	-850	-75	-266
<b>Egenkapital</b>	<b>256.822</b>	<b>182.292</b>	<b>103.218</b>	<b>61.510</b>	<b>37.897</b>
Hensatte forpligtelser	6.758	3.433	4.158	2.916	2.078
Langfristede gældsforpligtelser	18.299	713	483	0	42
Kortfristede gældsforpligtelser	46.254	37.294	30.813	52.900	43.693
<b>Nøgletal</b>					
Overskudsgrad	13,7 %	4,1 %	6,7 %	-6,9 %	-9,1 %
Soliditetsgrad	78,3 %	81,5 %	74,4 %	52,4 %	45,3 %
Egenkapitalforrentning	33,9 %	55,4 %	50,6 %	44,3 %	49,1 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede</b>					
	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>15</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 varetager omfattende byggeopgaver. Opgørelse af færdiggørelsesgrader for igangværende byggerier og opgørelse af garantiforpligtelser er behæftet med skøn.

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 74.530.660 kr. mod et overskud på 79.073.762 kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 256.822.468 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Forventet udvikling

Koncernen forventer et resultat på 5-10 mio. kr. før skat i 2022 og en omsætning på 33-36 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 sikre antikorrruption.

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, udover at aktiviteten er reduceret ved afståelse af dele af koncernens aktiviteter.



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

### Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2021	2020	2021	2020
	<b>Nettoomsætning</b>	191.681.283	130.737.735	7.051.144	0
	Vareforbrug	-130.153.894	-107.254.060	0	0
	Andre driftsindtægter	0	2.500	0	2.500
	Ejendomsomkostninger	-277.194	0	0	0
	Omkostninger til råvarer og hjælpe materialer	-8.124.657	-630.232	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-8.113.413	-6.564.245	-3.806.940	-1.667.481
	<b>Bruttoresultat</b>	45.012.125	16.291.698	3.244.204	-1.664.981
3	Personaleomkostninger	-15.899.463	-9.628.917	-5.217.246	-2.690.598
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-234.014	-300.742	-46.667	-108.333
	Andre driftsomkostninger	-2.585.000	-1.010.900	-2.585.000	-1.000.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	26.293.648	5.351.139	-4.604.709	-5.463.912
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	26.485.273	11.883.019
	Indtægter af kapitalinteresser	50.748.596	19.650.657	50.748.596	19.650.657
4	Finansielle indtægter	2.634.309	54.566.568	2.633.297	54.566.544
5	Finansielle omkostninger	-1.833.785	-494.602	-3.501.732	-1.193.096
	<b>Resultat før skat</b>	77.842.768	79.073.762	71.760.725	79.443.212
6	Skat af årets resultat	-3.311.832	0	2.770.210	-369.450
	Andre skatter	-276	0	-275	0
	<b>Årets resultat</b>	74.530.660	79.073.762	74.530.660	79.073.762

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

### Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed		
		2021	2020	2021	2020	
		<b>AKTIVER</b>				
		<b>Anlægsaktiver</b>				
7		<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
8		46.755.472	600.000	600.000	600.000	
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	341.084	807.098	0	541.667
		Indretning af lejede lokaler	386.000	186.000	386.000	186.000
			47.482.556	1.593.098	986.000	1.327.667
9		<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	45.701.644	19.176.371
		Kapitalinteresser	185.432.992	62.034.398	185.432.992	62.034.398
		Andre værdipapirer og kapitalandele	1.911.363	109.627.964	1.911.363	109.627.964
		Deposita, finansielle anlægsaktiver	378.847	375.994	0	0
			187.723.202	172.038.356	233.045.999	190.838.733
		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	235.205.758	173.631.454	234.031.999	192.166.400
		<b>Omsætningsaktiver</b>				
		<b>Tilgodehavender</b>				
		Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.420.791	4.244.957	37.500	37.499
		Entreprisekontrakter	0	13.670.291	0	0
		Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	59.325.599	11.434.483	76.796.068	11.434.483
		Tilgodehavender hos associerede virksomheder	65.547	2.924.028	0	61.066
		Tilgodehavende selskabsskat	243.709	229.845	243.709	229.845
		Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0	2.852.750	58.659
		Andre tilgodehavender	15.182.762	8.201.370	13.242.298	4.244.030
		Periodeafgrænsningsposter	0	267.342	0	0
			80.238.408	40.972.316	93.172.325	16.065.582
10		<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>				
		Andre værdipapirer og kapitalandele	4.915.345	5.958.783	4.915.345	5.958.783
			4.915.345	5.958.783	4.915.345	5.958.783
		<b>Likvide beholdninger</b>	7.774.532	3.168.434	5.687.872	871.638
		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	92.928.285	50.099.533	103.775.542	22.896.003
		<b>AKTIVER I ALT</b>	328.134.043	223.730.987	337.807.541	215.062.403

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

### Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2021	2020	2021	2020
		<b>PASSIVER</b>			
		<b>Egenkapital</b>			
11	Selskabskapital	80.000	80.000	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	100.144.219	49.967.680	122.645.861	45.984.051
	Overført resultat	93.705.194	132.244.128	71.203.552	136.227.757
	Foreslået udbytte	62.893.055	0	62.893.055	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>256.822.468</b>	<b>182.291.808</b>	<b>256.822.468</b>	<b>182.291.808</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>				
	Udskudt skat	174.090	0	82.585	0
	Andre hensatte forpligtelser	6.583.800	3.432.800	0	0
13	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.757.890</b>	<b>3.432.800</b>	<b>82.585</b>	<b>0</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>				
12	<b>Langfristede</b>				
	<b>gældsforpligtelser</b>				
	Gæld til realkreditinstitutter	17.981.456	0	0	0
	Deposita	317.850	0	0	0
	Anden gæld	0	712.686	0	198.721
		<b>18.299.306</b>	<b>712.686</b>	<b>0</b>	<b>198.721</b>
	<b>Kortfristede</b>				
	<b>gældsforpligtelser</b>				
12	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	968.932	0	0	0
	Gæld til banker	9.829.641	775	0	0
	Entreprisekontrakter	7.444.724	8.907.232	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.014.420	19.438.083	309.680	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	133.813	131.188	75.121.054	30.333.175
	Skyldig selskabsskat	3.137.787	0	0	0
	Gæld til selskabsdeltagere	793.097	273.514	0	0
	Anden gæld	16.931.965	8.542.901	5.471.754	2.238.699
		<b>46.254.379</b>	<b>37.293.693</b>	<b>80.902.488</b>	<b>32.571.874</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>64.553.685</b>	<b>38.006.379</b>	<b>80.902.488</b>	<b>32.770.595</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>328.134.043</b>	<b>223.730.987</b>	<b>337.807.541</b>	<b>215.062.403</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 2020	80.000	15.248.834	87.889.212	0	103.218.046
	Overført via resultatdisponering	0	34.718.846	44.354.916	0	79.073.762
	<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>80.000</b>	<b>49.967.680</b>	<b>132.244.128</b>	<b>0</b>	<b>182.291.808</b>
	Overført via resultatdisponering	0	50.176.539	-38.538.934	62.893.055	74.530.660
	<b>Egenkapital 31. december 2021</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>
		Modervirksomhed				
		Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Note	kr.					
	Egenkapital 1. januar 2020	80.000	15.248.834	87.889.212	0	103.218.046
15	Overført via resultatdisponering	0	30.735.217	48.338.545	0	79.073.762
	<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>80.000</b>	<b>45.984.051</b>	<b>136.227.757</b>	<b>0</b>	<b>182.291.808</b>
15	Overført via resultatdisponering	0	76.661.810	-65.024.205	62.893.055	74.530.660
	<b>Egenkapital 31. december 2021</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>

Udbyttet udloddes i form af en fordring med 59.748.402 kr. og kontant 3.144.653 kr.

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

### Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	Koncern	
		2021	2020
	Årets resultat	74.530.660	79.073.762
16	Reguleringer	-48.057.982	-73.726.846
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	26.472.678	5.346.916
17	Ændring i driftskapital	-40.059.766	-18.912.957
	Pengestrømme fra primær drift	-13.587.088	-13.566.041
	Renteindbetalinger m.v.	2.154.601	863.663
	Renteudbetalinger m.v.	-1.833.785	-494.603
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-13.266.272</b>	<b>-13.196.981</b>
	Køb af materielle anlægsaktiver	-46.618.472	-801.000
	Salg af materielle anlægsaktiver	495.000	297.500
	Køb af finansielle aktiver	-75.697.057	-1.210.000
	Salg af finansielle aktiver	110.913.645	0
	<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b>	<b>-10.906.884</b>	<b>-1.713.500</b>
	Provenue ved optagelse af gæld til kreditinstitutter	18.950.388	0
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	0	-69.588
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	0	-189.887
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>18.950.388</b>	<b>-259.475</b>
	<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-5.222.768</b>	<b>-15.169.956</b>
	Likvider 1. januar	3.167.659	18.337.615
18	<b>Likvider 31. december</b>	<b>-2.055.109</b>	<b>3.167.659</b>

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COPI Group ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens præcisering i maj 2021 er regnskabsposter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder omdøbt til kapitalandele i kapitalinteresser, idet posterne skal have denne betegnelse, når virksomheden alene besidder kapitalandele i associerede virksomheder.

#### 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 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, medmindre de er udtryk for værdiforringelse.

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

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

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

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

#### 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

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 og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab 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)

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

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

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. 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 sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af det forventede driftsresultat for investeringsejendomme (normaliseret) og en markedsafkast sats.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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 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.



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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

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

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i 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 resultatopgørelsen som en finansiel post.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

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

#### 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.

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Værdipapirer og kapitalandele

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

#### Egenkapital

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

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

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

#### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### 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.

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

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

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
<b>3 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	13.618.262	8.336.232	4.352.203	2.149.495
Pensioner	588.825	546.140	483.950	420.040
Andre omkostninger til social sikring	100.021	83.556	11.961	10.461
Andre personaleomkostninger	1.592.355	662.989	369.132	110.602
	<u>15.899.463</u>	<u>9.628.917</u>	<u>5.217.246</u>	<u>2.690.598</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	14	13	2	2

##### Modervirksomhed

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

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele	479.708	53.702.905	479.708	53.702.905
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	659.951	192.342	870.554	192.342
Renteindtægter fra kapitalinteresser	0	2.349	0	2.349
Renteindtægter i øvrigt	290.469	0	290.469	0
Andre finansielle indtægter	1.204.181	668.972	992.566	668.948
	<u>2.634.309</u>	<u>54.566.568</u>	<u>2.633.297</u>	<u>54.566.544</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
Nedskrivning af finansielle aktiver	1.209.998	0	1.209.998	0
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.624	2.572	2.187.768	1.189.035
Andre finansielle omkostninger	621.163	492.030	103.966	4.061
	<u>1.833.785</u>	<u>494.602</u>	<u>3.501.732</u>	<u>1.193.096</u>
<b>6 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.137.787	0	-2.852.750	-58.659
Årets regulering af udskudt skat	174.090	0	82.585	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-45	0	-45	428.109
	<u>3.311.832</u>	<u>0</u>	<u>-2.770.210</u>	<u>369.450</u>

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

### Noter

#### 7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Koncern			
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2021	100.000	1.902.340	186.000	2.188.340
Tilgange	46.155.472	263.000	200.000	46.618.472
Afgange	0	-1.366.657	0	-1.366.657
Kostpris 31. december 2021	46.255.472	798.683	386.000	47.440.155
Opskrivninger 1. januar 2021	500.000	0	0	500.000
Opskrivninger 31. december 2021	500.000	0	0	500.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	1.095.242	0	1.095.242
Afskrivninger	0	234.014	0	234.014
Af- og nedskrivninger af afhændede aktiver	0	-716.657	0	-716.657
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-155.000	0	-155.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0	457.599	0	457.599
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>46.755.472</b>	<b>341.084</b>	<b>386.000</b>	<b>47.482.556</b>

kr.	Modervirksomhed			
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2021	100.000	650.000	186.000	936.000
Tilgange	0	0	200.000	200.000
Afgange	0	-650.000	0	-650.000
Kostpris 31. december 2021	100.000	0	386.000	486.000
Opskrivninger 1. januar 2021	500.000	0	0	500.000
Opskrivninger 31. december 2021	500.000	0	0	500.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	108.333	0	108.333
Afskrivninger	0	46.667	0	46.667
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-155.000	0	-155.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0	0	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>600.000</b>	<b>0</b>	<b>386.000</b>	<b>986.000</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 ejendom beliggende i Fredensborg kommune.

##### *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 4,26 %

Værdiansættelsen af ejendommen er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

##### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 46.155 pr. 31. december 2021. 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 kr. t.kr. 5.448. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.546 kr.

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

### Noter

#### 9 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Koncern			
	Kapitalinteresser	Andre værdipapirer og kapitalandele	Deposita, finansielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2021	12.066.718	2.132.998	375.994	14.575.710
Tilgang ved køb af virksomhed	75.697.057	0	0	75.697.057
Tilgange	0	0	2.853	2.853
Afgang ved salg af virksomhed	0	-1.485.000	0	-1.485.000
Afgange	0	-1.301	0	-1.301
Overført	-2.475.000	2.475.000	0	0
Kostpris 31. december 2021	85.288.775	3.121.697	378.847	88.789.319
Værdireguleringer 1. januar 2021	49.967.680	107.494.966	0	157.462.646
Årets resultat	51.556.453	0	0	51.556.453
Egenkapitalregulering	-807.857	0	0	-807.857
Årets opskrivninger	0	152.838	0	152.838
Nedskrivning	0	-1.209.999	0	-1.209.999
Tilbageførsel af nedskrivninger tidligere år	0	-108.220.198	0	-108.220.198
Overførsel	-572.059	572.059	0	0
Værdireguleringer 31. december 2021	100.144.217	-1.210.334	0	98.933.883
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>185.432.992</b>	<b>1.911.363</b>	<b>378.847</b>	<b>187.723.202</b>

#### Koncern

kr.	Modervirksomhed			
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalinteresser	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2021	23.160.000	12.066.718	2.132.998	37.359.716
Tilgang ved køb af virksomhed	0	75.697.057	0	75.697.057
Tilgange	40.000	0	0	40.000
Afgang ved salg af virksomhed	0	0	-1.485.000	-1.485.000
Afgange	0	0	-1.301	-1.301
Overført	0	-2.475.000	2.475.000	0
Kostpris 31. december 2021	23.200.000	85.288.775	3.121.697	111.610.472
Værdireguleringer 1. januar 2021	-3.983.629	49.967.680	107.494.966	153.479.017
Årets resultat	27.837.758	51.556.453	0	79.394.211
Egenkapitalregulering	0	-807.857	0	-807.857
Årets opskrivninger	0	0	152.838	152.838
Nedskrivning	0	0	-1.209.999	-1.209.999
Tilbageførsel af nedskrivninger tidligere år	-1.352.485	0	-108.220.198	-109.572.683
Overførsel	0	-572.059	572.059	0
Værdireguleringer 31. december 2021	22.501.644	100.144.217	-1.210.334	121.435.527
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>45.701.644</b>	<b>185.432.992</b>	<b>1.911.363</b>	<b>233.045.999</b>

Andre værdipapirer og kapitalandele opført under finansielle anlægsaktiver omfatter unoterede kapitalandele som måles til dagsværdi på niveau 3 i dagsværdi hierarkiet.



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

### Noter

#### 9 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

##### Modervirksomhed

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
<b>Tilknyttede virksomheder</b>				
Copenhagen Property Construction ApS	København	100,00 %	44.887.324	27.685.651
Copenhagen Property Investment ApS	København	100,00 %	629.386	7.174
Højstensgård ApS	København	100,00 %	184.934	144.934
<b>Kapitalinteresser</b>				
Store Kongensgade Ejerlejligheder A/S	København	50,00 %	195.767	-100.095
Vision Ejendomme Holding A/S	København	20,00 %	923.129.000	257.693.000
Papir-hallen ApS	København	25,00 %	-6.710	-432
Åbenrå 31 2017 ApS	København	33,00 %	2.126.722	203.702
Navn	Hjemsted			
<b>Andre kapitalandele</b>				
Strandvejen 449 A/S	Rudersdal			
Elleville ApS	København			
Poshtel ApS	København			
Copenhagen Property Apartments ApS	København			

#### 10 Værdipapirer og kapitalandele

##### Modervirksomhed

Værdipapirer og kapitalandele opført under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer som måles til dagsværdi på niveau 1 i dagsværdi hierarkiet.

#### 11 Selskabskapital

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

#### 12 Langfristede gældsforpligtelser

##### Koncern

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 14.173 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 13 Hensatte forpligtelser

##### Koncern

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantihensættelser med 6.583.800 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 kaution for entreprenkontrakter i dattervirksomheder og erklæring om at moderselskabet vil støtte dattervirksomheden finansielt i 2022 i enkelte dattervirksomheder.

kr.	Modervirksomhed	
	2021	2020
<b>15 Resultatdisponering</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	62.893.055	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	76.661.810	30.735.217
Overført resultat	-65.024.205	48.338.545
	<u>74.530.660</u>	<u>79.073.762</u>
	Koncern	
	2021	2020
<b>16 Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger	234.014	300.742
Op- og nedskrivning af omsætningsaktiver	-152.838	-53.702.906
Hensatte forpligtelser	3.151.000	-724.700
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-50.748.596	-19.650.657
Finansielle indtægter	-2.154.601	-863.663
Finansielle omkostninger	1.833.785	494.603
Finansielle forpligtelser	-394.836	419.735
Udskudt skat	174.090	0
	<u>-48.057.982</u>	<u>-73.726.846</u>
<b>17 Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-38.222.654	-25.462.418
Ændring i leverandørgæld m.v.	-1.837.112	6.549.461
	<u>-40.059.766</u>	<u>-18.912.957</u>
<b>18 Likvider, ultimo</b>		
Likvide beholdninger ifølge balancen	7.774.532	3.168.434
Kortfristet gæld til banker	-9.829.641	-775
	<u>-2.055.109</u>	<u>3.167.659</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

### Client Signer

På vegne af: COPI Group ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-625459155098

IP: 5.56.xxx.xxx

2022-06-27 08:55:58 UTC

NEM ID 

## Morten Schougaard Soerensen

### EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-28 08:02:51 UTC

NEM ID 

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

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

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

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

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