

# COPI Group ApS

Bredgade 38, st., 1260 København K

CVR-nr. 34 05 90 63

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2021

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 2020.

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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2. juli 2021  
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 2020, 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

#### Ledelsens ansvar for regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde regnskaberne uden væsentlig 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af regnskaberne.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig 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 2. juli 2021  
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 Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	130.738	111.516	131.389	118.625	181.460
Bruttoresultat	16.292	4.627	-2.274	-466	24.606
Resultat af primær drift	6.360	-6.109	-14.146	-12.211	10.868
Resultat før skat	79.074	41.583	23.103	15.049	13.723
<b>Årets resultat</b>	<b>79.074</b>	<b>41.708</b>	<b>22.037</b>	<b>16.680</b>	<b>10.163</b>
Anlægsaktiver	173.631	98.865	68.933	22.505	39.699
Omsætningsaktiver	50.100	39.806	48.393	61.204	33.445
<b>Aktiver i alt (balancesum)</b>	<b>223.731</b>	<b>138.671</b>	<b>117.326</b>	<b>83.709</b>	<b>73.144</b>
Investering i materielle anlægsaktiver	-801	-850	-75	-266	-27.985
<b>Egenkapital</b>	<b>182.292</b>	<b>103.218</b>	<b>61.510</b>	<b>37.897</b>	<b>30.095</b>
Hensatte forpligtelser	3.433	4.158	2.916	2.078	2.319
Langfristede gældsforpligtelser	713	483	0	42	6.260
Kortfristede gældsforpligtelser	37.294	30.813	52.900	43.693	37.751
<b>Nøgletal</b>					
Overskudsgrad	4,1 %	-5,5 %	-10,9 %	-9,1 %	5,7 %
Soliditetsgrad	81,5 %	74,4 %	52,4 %	45,3 %	39,8 %
Egenkapitalforrentning	55,4 %	50,6 %	44,3 %	49,1 %	41,4 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede</b>					
	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>15</b>	<b>9</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 2020 udviser et overskud på 79.073.762 kr. mod et overskud på 41.707.672 kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 182.291.808 kr.

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

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Forventet udvikling

Der forventes fortsat høj aktivitet i 2021. Det forventes ikke at Covid19 påvirker selskabets aktivitet.

### 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.



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

### Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2020	2019	2020	2019
	<b>Nettoomsætning</b>	130.737.735	111.515.904	0	555.750
	Vareforbrug	-107.254.060	-99.361.531	0	0
	Andre driftsindtægter	2.500	18.351	2.500	0
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-630.232	0	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-6.564.245	-7.545.442	-1.667.481	-2.246.315
	<b>Bruttoresultat</b>	16.291.698	4.627.282	-1.664.981	-1.690.565
3	Personaleomkostninger	-9.628.917	-10.018.906	-2.690.598	-2.843.537
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-300.742	-199.421	-108.333	-52.500
	Andre driftsomkostninger	-1.010.900	0	-1.000.000	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	5.351.139	-5.591.045	-5.463.912	-4.586.602
	Dagsværdiregulering af investerings- ejendomme	0	-500.000	0	-500.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	5.351.139	-6.091.045	-5.463.912	-5.086.602
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	11.883.019	-25.990
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	19.650.657	13.753.956	19.650.657	13.753.956
4	Finansielle indtægter	54.566.568	38.899.244	54.566.544	38.898.303
5	Finansielle omkostninger	-494.602	-4.979.261	-1.193.096	-5.634.133
	<b>Resultat før skat</b>	79.073.762	41.582.894	79.443.212	41.905.534
6	Skat af årets resultat	0	124.778	-369.450	-197.862
	<b>Årets resultat</b>	<u>79.073.762</u>	<u>41.707.672</u>	<u>79.073.762</u>	<u>41.707.672</u>

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

## Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2020	2019	2020	2019
		<b>AKTIVER</b>			
		<b>Anlægsaktiver</b>			
		<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
7	Investeringsejendomme	600.000	600.000	600.000	600.000
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	807.098	755.340	541.667	297.500
	Indretning af lejede lokaler	186.000	35.000	186.000	35.000
		<u>1.593.098</u>	<u>1.390.340</u>	<u>1.327.667</u>	<u>932.500</u>
9	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	19.176.371	9.388.555
	Kapitalandele i associerede virksomheder	62.034.398	42.383.741	62.034.398	42.383.741
	Andre værdipapirer og kapitalandele	109.627.964	54.715.058	109.627.964	54.715.058
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	375.994	375.994	0	0
		<u>172.038.356</u>	<u>97.474.793</u>	<u>190.838.733</u>	<u>106.487.354</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>173.631.454</u>	<u>98.865.133</u>	<u>192.166.400</u>	<u>107.419.854</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>				
	<b>Tilgodehavender</b>				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.244.957	2.333.087	37.499	37.500
	Entreprisekontrakter	13.670.291	73.483	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.434.483	8.242.041	11.434.483	8.242.040
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.924.028	299.982	61.066	58.717
	Tilgodehavende selskabsskat	229.845	240.912	229.845	240.912
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0	58.659	0
	Andre tilgodehavender	8.201.370	4.719.312	4.244.030	3.470.996
10	Periodeafgrænsningsposter	267.342	204.078	0	0
		<u>40.972.316</u>	<u>16.112.895</u>	<u>16.065.582</u>	<u>12.050.165</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>				
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.958.783	5.355.786	5.958.783	5.355.786
		<u>5.958.783</u>	<u>5.355.786</u>	<u>5.958.783</u>	<u>5.355.786</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>3.168.434</u>	<u>18.337.615</u>	<u>871.638</u>	<u>12.108.098</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>50.099.533</u>	<u>39.806.296</u>	<u>22.896.003</u>	<u>29.514.049</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>223.730.987</u>	<u>138.671.429</u>	<u>215.062.403</u>	<u>136.933.903</u>

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

### Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2020	2019	2020	2019
		<b>PASSIVER</b>			
		<b>Egenkapital</b>			
11	Selskabskapital	80.000	80.000	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	49.967.680	15.248.834	45.984.051	15.248.834
	Overført resultat	132.244.128	87.889.212	136.227.757	87.889.212
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>182.291.808</b>	<b>103.218.046</b>	<b>182.291.808</b>	<b>103.218.046</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>				
	Andre hensatte forpligtelser	3.432.800	4.157.500	0	0
13	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.432.800</b>	<b>4.157.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>				
12	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld til banker	0	189.887	0	189.887
	Anden gæld	712.686	292.951	198.721	145.089
		<b>712.686</b>	<b>482.838</b>	<b>198.721</b>	<b>334.976</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
12	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	69.588	0	69.588
	Gæld til banker	775	0	0	0
	Entreprisekontrakter	8.907.232	14.395.879	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.438.085	7.892.587	0	104.454
	Gæld til tilknyttede virksomheder	131.188	128.616	30.333.175	32.213.046
	Gæld til selskabsdeltagere	273.514	743.763	0	0
	Anden gæld	8.542.899	7.582.612	2.238.699	993.793
		<b>37.293.693</b>	<b>30.813.045</b>	<b>32.571.874</b>	<b>33.380.881</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>38.006.379</b>	<b>31.295.883</b>	<b>32.770.595</b>	<b>33.715.857</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>223.730.987</b>	<b>138.671.429</b>	<b>215.062.403</b>	<b>136.933.903</b>

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

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

### Egenkapitalopgørelse

		Koncern			
		Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Note	kr.				
	Egenkapital 1. januar 2019	80.000	1.242.866	60.187.508	61.510.374
	Overført via resultatdisponering	0	14.005.968	27.701.704	41.707.672
	<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	<b>80.000</b>	<b>15.248.834</b>	<b>87.889.212</b>	<b>103.218.046</b>
	Overført via resultatdisponering	0	34.718.846	44.354.916	79.073.762
	<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>80.000</b>	<b>49.967.680</b>	<b>132.244.128</b>	<b>182.291.808</b>
		Modervirksomhed			
		Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Note	kr.				
	Egenkapital 1. januar 2019	80.000	1.242.866	60.187.508	61.510.374
16	Overført via resultatdisponering	0	14.005.968	27.701.704	41.707.672
	<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	<b>80.000</b>	<b>15.248.834</b>	<b>87.889.212</b>	<b>103.218.046</b>
16	Overført via resultatdisponering	0	30.735.217	48.338.545	79.073.762
	<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>80.000</b>	<b>45.984.051</b>	<b>136.227.757</b>	<b>182.291.808</b>

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

### Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	Koncern	
		2020	2019
	Årets resultat	79.073.762	41.707.672
17	Reguleringer	-73.726.846	-46.210.635
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	5.346.916	-4.502.963
18	Ændring i driftskapital	-18.912.957	-5.970.263
	Pengestrømme fra primær drift	-13.566.041	-10.473.226
	Renteindbetalinger m.v.	863.663	0
	Renteudbetalinger m.v.	-494.603	0
	Betalt selskabsskat	0	1.148.864
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-13.196.981</b>	<b>-9.324.362</b>
	Køb af materielle anlægsaktiver	-801.000	-850.000
	Salg af materielle anlægsaktiver	297.500	45.000
	Køb af finansielle aktiver	-1.210.000	-941.667
	Salg af finansielle aktiver	0	18.038.535
	Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet	0	500.000
	<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b>	<b>-1.713.500</b>	<b>16.791.868</b>
	Provenue ved optagelse af gæld til kreditinstitutter	0	300.000
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-69.588	0
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-189.887	-40.525
	Ændring langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	0	292.951
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-259.475</b>	<b>552.426</b>
	<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-15.169.956</b>	<b>8.019.932</b>
	Likvider 1. januar	18.337.615	10.317.683
19	Likvider 31. december	3.167.659	18.337.615

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COPI Group ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Undladelse af pengestrømsopgørelse

Med henvisning til ÅRL § 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 aktivt 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 eller tab ved salg af anlægsaktiver.

##### Vareforbrug

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

##### Andre eksterne omkostninger

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

##### Personaleomkostninger

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

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 år

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.

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

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

##### Finansielle indtægter og omkostninger

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

##### Skat

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

Modervirksomheden er 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 de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

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



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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efter-  
følgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksom-  
hedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill  
opgjort efter overtagelsesmetoden. Datter- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæs-  
sig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med  
modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt.  
Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende  
beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk for-  
pligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i datter-  
og associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre  
værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til kost-  
pris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med over-  
tagelsesmetoden, 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 dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre  
værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

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

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.

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Værdipapirer og kapitalandele

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

#### Egenkapital

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

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

##### *Foreslået udbytte*

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

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 acontoskat.

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 nettorealiseringsværdien.

## 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

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

## 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	
	2020	2019	2020	2019
<b>3 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	8.328.310	8.234.894	2.203.127	1.961.232
Pensioner	546.140	431.352	420.040	307.500
Andre omkostninger til social sikring	83.556	98.181	10.461	11.083
Andre personaleomkostninger	670.911	1.254.479	56.970	563.722
	<u>9.628.917</u>	<u>10.018.906</u>	<u>2.690.598</u>	<u>2.843.537</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>13</u>	<u>14</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

##### Modervirksomhed

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

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele	53.702.905	37.937.668	53.702.905	37.937.668
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	192.342	110.969	192.342	110.969
Renteindtægter fra associerede virksomheder	2.349	0	2.349	0
Andre finansielle indtægter	668.972	850.607	668.948	849.666
	<u>54.566.568</u>	<u>38.899.244</u>	<u>54.566.544</u>	<u>38.898.303</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	4.643.292	0	4.643.292
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.572	2.552	1.189.035	925.271
Andre finansielle omkostninger	492.030	333.417	4.061	65.570
	<u>494.602</u>	<u>4.979.261</u>	<u>1.193.096</u>	<u>5.634.133</u>
<b>6 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0	-58.659	0
Årets regulering af udskudt skat	0	-123.383	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1.395	428.109	197.862
	<u>0</u>	<u>-124.778</u>	<u>369.450</u>	<u>197.862</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 2020	100.000	1.602.340	35.000	1.737.340
Tilgange	0	650.000	151.000	801.000
Afgange	0	-350.000	0	-350.000
Kostpris 31. december 2020	100.000	1.902.340	186.000	2.188.340
Opskrivninger 1. januar 2020	500.000	0	0	500.000
Opskrivninger 31. december 2020	500.000	0	0	500.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	0	847.000	0	847.000
Afskrivninger	0	300.742	0	300.742
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-52.500	0	-52.500
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	0	1.095.242	0	1.095.242
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>600.000</b>	<b>807.098</b>	<b>186.000</b>	<b>1.593.098</b>

  

kr.	Modervirksomhed			
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2020	100.000	350.000	35.000	485.000
Tilgange	0	650.000	151.000	801.000
Afgange	0	-350.000	0	-350.000
Kostpris 31. december 2020	100.000	650.000	186.000	936.000
Opskrivninger 1. januar 2020	500.000	0	0	500.000
Opskrivninger 31. december 2020	500.000	0	0	500.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	0	52.500	0	52.500
Afskrivninger	0	108.333	0	108.333
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-52.500	0	-52.500
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	0	108.333	0	108.333
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>600.000</b>	<b>541.667</b>	<b>186.000</b>	<b>1.327.667</b>

#### 8 Investeringsejendomme

##### Koncern

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

##### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort med afsæt i sammenlignelige ejendomshandler.

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Noter**
**9 Finansielle anlægsaktiver**

kr.	Koncern			
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Deposita, finansielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2020	12.081.668	922.998	375.994	13.380.660
Tilgange	0	1.210.000	0	1.210.000
Afgange	-14.950	0	0	-14.950
Kostpris 31. december 2020	12.066.718	2.132.998	375.994	14.575.710
Værdireguleringer 1. januar 2020	30.302.073	53.792.060	0	84.094.133
Primo reguleringer	20.144	0	0	20.144
Årets resultat	17.190.456	0	0	17.190.456
Årets opskrivninger	0	53.702.906	0	53.702.906
Tilbageførsel af nedskrivninger tidligere år	2.455.007	0	0	2.455.007
Værdireguleringer 31. december 2020	49.967.680	107.494.966	0	157.462.646
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>62.034.398</b>	<b>109.627.964</b>	<b>375.994</b>	<b>172.038.356</b>

  

kr.	Modervirksomhed			
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2020	24.441.794	12.081.668	922.998	37.446.460
Tilgange	0	0	1.210.000	1.210.000
Afgange	-1.281.794	-14.950	0	-1.296.744
Kostpris 31. december 2020	23.160.000	12.066.718	2.132.998	37.359.716
Værdireguleringer 1. januar 2020	-15.053.239	30.302.073	53.792.060	69.040.894
Primo reguleringer	-567.249	20.144	0	-547.105
Årets resultat	11.883.019	17.190.456	0	29.073.475
Årets opskrivninger	0	0	53.702.906	53.702.906
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-246.160	0	0	-246.160
Tilbageførsel af nedskrivninger tidligere år	0	2.455.007	0	2.455.007
Værdireguleringer 31. december 2020	-3.983.629	49.967.680	107.494.966	153.479.017
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>19.176.371</b>	<b>62.034.398</b>	<b>109.627.964</b>	<b>190.838.733</b>

**Modervirksomhed**

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
<b>Dattervirksomheder</b>				
Copenhagen Property Construction ApS	København	100,00 %	17.201.673	10.521.692
Copenhagen Property Investment ApS	København	100,00 %	622.213	8.842
<b>Associerede virksomheder</b>				
Store Kongensgade Ejerlejligheder A/S	København	50,00 %	295.862	-282.232
Vision Ejendomme Holding A/S	København	20,00 %	290.992.000	83.569.000
Copenhagen Property Apartments ApS	København	50,00 %	6.094.118	1.167.733
Papir-hallen ApS	København	25,00 %	-2.506	-6.278
Åbenrå 31 2017 ApS	Kolding	33,00 %	1.923.020	101.716

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

### Noter

#### 9 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Navn	Hjemsted
<b>Andre kapitalandele</b>	
Strandvejen 449 A/S	Rudersdal
Elleville ApS	København
Poshtel ApS	København

#### 10 Periodeafgrænsningsposter

##### Koncern

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der først vedrører efterfølgende år, herunder husleje med 267 t.kr.

#### 11 Selskabskapital

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

#### 12 Langfristede gældsforpligtelser

##### Modervirksomhed

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

#### 13 Hensatte forpligtelser

##### Koncern

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantihensættelser med 3.432.800 kr. Garantihensættelser udgør forventede garantiomkostninger i henhold til sædvanlige garantiforpligtelser ved totalentrepriser. Forpligtelsen forventes afviklet løbende over garantiperioden på op til 5 år.

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

Moderselskabet har afgivet kaution for entreprisekontrakter i dattervirksomheder.



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

## Noter

## 15 Eventualaktiver

## Koncern

Koncernen har et skatteaktiv på 5.155 t.kr. Heraf er 187 t.kr. indregnet i balancen som følge af usikkerheden om anvendelse af aktivet.

## Modervirksomhed

Modervirksomheden har et skatteaktiv vedr. skattemæssige underskud til fremførsel på 2.516 t.kr. Heraf er 0 kr. indregnet i balancen som følge af usikkerhed om anvendelse af aktivet.

kr.	Modervirksomhed	
	2020	2019
<b>16 Resultatdisponering</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	30.735.217	14.005.968
Overført resultat	48.338.545	27.701.704
	<u>79.073.762</u>	<u>41.707.672</u>
	Koncern	
	2020	2019
<b>17 Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger	300.742	199.421
Op- og nedskrivning af omsætningsaktiver	-53.702.906	-33.294.376
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	0	-18.351
Hensatte forpligtelser	-724.700	1.364.500
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-19.650.657	-14.403.956
Finansielle indtægter	-863.663	0
Finansielle omkostninger	494.603	0
Finansielle forpligtelser	419.735	0
Udskudt skat	0	-123.383
Øvrige reguleringer, hensatte forpligtelser	0	65.510
	<u>-73.726.846</u>	<u>-46.210.635</u>
<b>18 Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-25.462.418	16.186.299
Ændring i leverandørgæld m.v.	6.549.461	-22.156.562
	<u>-18.912.957</u>	<u>-5.970.263</u>
<b>19 Likvider, ultimo</b>		
Likvide beholdninger ifølge balancen	3.168.434	18.337.615
Kortfristet gæld til banker	-775	0
	<u>3.167.659</u>	<u>18.337.615</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: PID:9208-2002-2-625459155098

IP: 5.56.xxx.xxx

2021-07-05 09:49:52Z

NEM ID 

## Maria Brunander Vøgg

### Dirigent

På vegne af: COPI Group ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-625459155098

IP: 5.56.xxx.xxx

2021-07-05 09:49:52Z

NEM ID 

## Morten Schougaard Soerensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-07-05 12:38:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 15Z1W-T5JLE-ONOWX-EEA25-G5ZNF-AZ3TP

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

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

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

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

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