

COPI Group ApS

Bredgade 38, st., 1260 København K

CVR-nr. 34 05 90 63

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2020

Dirigent:

.....





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for COPI Group ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 1. juli 2020
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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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 1. juli 2020
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	www.copigroup.dk
E-mail	adm@copi.dk
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.	2019	2018	2017	2016	2015
Hovedtal					
Nettoomsætning	111.516	131.389	118.625	181.460	76.958
Bruttoresultat	4.627	-2.274	-466	24.606	7.485
Resultat af primær drift	-6.109	-14.146	-12.211	10.868	4.176
Resultat før skat	41.583	23.103	15.049	13.723	3.504
Årets resultat	41.708	22.037	16.680	10.163	3.858
Balance					
Anlægsaktiver	98.865	68.933	22.505	39.699	59.704
Omsætningsaktiver	39.806	48.393	61.204	33.445	24.882
Aktiver i alt (balancesum)	138.671	117.326	83.709	73.144	84.586
Investering i materielle anlægsaktiver	-850	-75	-266	-27.985	-5.620
Egenkapital	103.218	61.510	37.897	30.095	18.948
Hensatte forpligtelser	4.158	2.916	2.078	2.319	5.598
Langfristede gældsforpligtelser	483	0	42	6.260	19.554
Kortfristede gældsforpligtelser	30.813	52.900	43.693	37.751	40.486
Nøgletal					
Overskudsgrad	-5,5 %	-10,7 %	-9,1 %	5,9 %	3,1 %
Soliditetsgrad	74,4 %	52,4 %	45,3 %	39,8 %	22,4 %
Egenkapitalforrentning	50,6 %	44,3 %	49,1 %	41,4 %	22,7 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede					
	14	18	15	9	8

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

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

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

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

Usikkerhed ved indregning og måling

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

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 41.707.672 kr. mod et overskud på 22.036.743 kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 103.218.046 kr.

I regnskabsåret er det konstateret, at ejendomme i den associerede virksomhed Viscop Holding A/S efter omarbejdelse til indregning af ejendomme til dagsværdi har betydelige merværdier i forhold til den værdi som kapitalandelen var indregnet til i årsrapporten for COPI Group for 2018. Den samlede effekt af ændringen er, at egenkapitalen ved udgangen af 2018 forøges med 11.400.965 kr. med en tilsvarende stigning i værdien af kapitalandele i associerede virksomheder og at årets resultat for 2018 øges med 9.824.187 kr.

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

Koncernen har i 2019 anvendt året på at implementere nye tiltag og processer inden for drift- og administration i koncernen. Dette skal bidrage til at forbedre driftsresultatet og det forventes at slå igennem i 2020, hvor der forventes et positivt driftsresultat. Der har været skarpt fokus på optimering af ressourcer og minimering af spild i byggeaktiviteterne, herunder arbejdet med styrkelse af kompetencer af medarbejderne i byggeteamet. Samlet har det resulteret i, at byggeprojekterne er leveret til aftalte deadline og med færre mangler. På koncernniveau har ledelsen arbejdet aktivt med en socialmediestrategi og ny hjemmeside, for at styrke virksomhedens interne, samt eksterne profil og image.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Der forventes fortsat høj aktivitet i 2020. Det forventes ikke at Covid19 påvirker årets forventninger.

Særlige risici

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

Påvirkning af det eksterne miljø

Koncernen har ikke en formaliseret politik for virksomhedernes sociale ansvar.

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

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

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernen har ingen særlige forsknings- eller udviklingsaktiviteter.

Ledelsesberetning

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	
		2019	2018	2019	2018
	Nettoomsætning	111.515.904	131.389.082	555.750	526.330
	Vareforbrug	-99.361.531	-126.309.335	0	0
	Andre driftsindtægter	18.351	43.925	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-7.545.442	-7.398.048	-2.246.315	-2.650.826
	Bruttoresultat	4.627.282	-2.274.376	-1.690.565	-2.124.496
3	Personaleomkostninger	-10.018.906	-12.638.600	-2.843.537	-2.615.890
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-199.421	-188.784	-52.500	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-5.591.045	-15.101.760	-4.586.602	-4.740.386
	Dagsværdiregulering af investerings-ejendomme	-500.000	1.000.000	-500.000	1.000.000
	Resultat før finansielle poster	-6.091.045	-14.101.760	-5.086.602	-3.740.386
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-7.385.171	-25.990	-19.640.555
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	13.753.956	15.044.151	13.753.956	15.044.151
4	Finansielle indtægter	38.899.244	37.281.331	38.898.303	37.368.563
5	Finansielle omkostninger	-4.979.261	-7.735.259	-5.634.133	-7.259.989
	Resultat før skat	41.582.894	23.103.292	41.905.534	21.771.784
6	Skat af årets resultat	124.778	-1.066.549	-197.862	264.959
	Årets resultat	41.707.672	22.036.743	41.707.672	22.036.743

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2019	2018	2019	2018
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
		Materielle anlægsaktiver			
7	Investeringsejendomme	600.000	1.000.000	600.000	1.000.000
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	755.341	231.411	297.500	0
	Indretning af lejede lokaler	35.000	35.000	35.000	35.000
		<u>1.390.341</u>	<u>1.266.411</u>	<u>932.500</u>	<u>1.035.000</u>
		Finansielle anlægsaktiver			
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	9.388.555	2.129.653
	Kapitalandele i associerede virksomheder	42.383.741	29.763.406	42.383.741	29.763.406
	Andre værdipapirer og kapitalandele	54.715.058	37.527.620	54.715.058	37.527.620
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	375.994	375.994	0	0
		<u>97.474.793</u>	<u>67.667.020</u>	<u>106.487.354</u>	<u>69.420.679</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>98.865.134</u>	<u>68.933.431</u>	<u>107.419.854</u>	<u>70.455.679</u>
		Omsætningsaktiver			
		Tilgodehavender			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.333.087	13.250.596	37.500	0
	Entreprisekontrakter	73.483	6.495.000	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.242.041	4.383.329	8.242.040	6.894.930
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	299.982	326.568	58.717	62.803
	Tilgodehavende selskabsskat	240.912	1.389.776	240.912	1.389.776
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0	0	284.347
	Andre tilgodehavender	4.719.312	7.441.710	3.470.996	409.730
10	Periodeafgrænsningsposter	204.078	161.078	0	0
		<u>16.112.895</u>	<u>33.448.057</u>	<u>12.050.165</u>	<u>9.041.586</u>
	Værdipapirer og kapitalandele				
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.355.786	4.627.605	5.355.786	4.627.605
		<u>5.355.786</u>	<u>4.627.605</u>	<u>5.355.786</u>	<u>4.627.605</u>
	Likvide beholdninger	<u>18.337.615</u>	<u>10.317.683</u>	<u>12.108.098</u>	<u>3.114.977</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>39.806.296</u>	<u>48.393.345</u>	<u>29.514.049</u>	<u>16.784.168</u>
	AKTIVER I ALT	<u>138.671.430</u>	<u>117.326.776</u>	<u>136.933.903</u>	<u>87.239.847</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

		Koncern			
		Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode			
Note	kr.	Selskabskapital		Overført resultat	I alt
	Egenkapital 1. januar 2018	80.000	0	37.816.853	37.896.853
	Regulering af tidligere år	0	0	1.576.778	1.576.778
	Overført via resultatdisponering	0	1.242.866	20.793.877	22.036.743
	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
	Egenkapital 31. december 2019	80.000	15.248.834	87.889.212	103.218.046

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse (fortsat)

Note	kr.	Modervirksomhed			I alt
		Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	
	Egenkapital 1. januar 2018	80.000	0	37.816.853	37.896.853
	Regulering af tidligere år	0	0	1.576.778	1.576.778
17	Overført via resultatdisponering	0	1.242.866	20.793.877	22.036.743
	Egenkapital 1. januar 2019	80.000	1.242.866	60.187.508	61.510.374
17	Overført via resultatdisponering	0	14.005.968	27.701.704	41.707.672
	Egenkapital 31. december 2019	80.000	15.248.834	87.889.212	103.218.046

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2019	2018	2019	2018
	Årets resultat	41.707.672	22.036.743	41.707.672	22.036.743
18	Reguleringer	-46.210.635	-41.401.783	-47.554.332	-30.829.400
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	-4.502.963	-19.365.040	-5.846.660	-8.792.657
19	Ændring i driftskapital	-5.970.263	15.170.881	9.229.666	11.467.631
	Pengestrømme fra primær drift	-10.473.226	-4.194.159	3.383.006	2.674.974
	Renteindbetalinger m.v.	0	-60.795	0	-148.027
	Renteudbetalinger m.v.	0	1.514.724	0	1.039.454
	Betalt selskabsskat	1.148.864	-1.162.834	1.148.864	-1.172.532
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	-9.324.362	-3.903.064	4.531.870	2.393.869
	Køb af materielle anlægsaktiver	-850.000	-74.985	-450.000	-35.000
	Salg af materielle anlægsaktiver	45.000	525.000	0	0
	Køb af finansielle aktiver	-941.667	-26.301	-13.941.667	-10.026.301
	Salg af finansielle aktiver	18.038.535	13.505.543	18.038.535	13.505.543
	Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet	500.000	-1.000.000	500.000	-1.000.000
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	16.791.868	12.929.257	4.146.868	2.444.242
	Provenue ved optagelse af gæld til kreditinstitutter	300.000	0	300.000	0
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-40.525	0	-40.525	0
	Ændring langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	292.951	-41.802	54.908	-41.802
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	552.426	-41.802	314.383	-41.802
	Årets pengestrøm	8.019.932	8.984.391	8.993.121	4.796.309
	Likvider 1. januar	10.317.683	1.333.292	3.114.977	-1.681.332
	Likvider 31. december	18.337.615	10.317.683	12.108.098	3.114.977

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COPI Group ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Væsentlige fejl

I regnskabsåret er det konstateret, at ejendomme i den associerede virksomhed Viscop Holding A/S efter omarbejdelse til indregning af ejendomme til dagsværdi har betydelige merværdier i forhold til den værdi som kapitalandelen var indregnet til i årsrapporten for COPI Group for 2018. Den samlede effekt af ændringen er, at egenkapitalen ved udgangen af 2018 forøges med 11.400.965 kr. med en tilsvarende stigning i værdien af kapitalandele i associerede virksomheder og at årets resultat for 2018 øges med 9.824.187 kr.

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 indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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

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

Andre driftsindtægter

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

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
---	------

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

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 medgæede 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 nettorealisationsværdi 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 nettorealisationsværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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	
	2019	2018	2019	2018
3 Personaleomkostninger				
Lønninger	8.293.610	10.544.078	1.961.232	1.819.104
Pensioner	431.352	1.085.352	307.500	453.000
Andre omkostninger til social sikring	98.181	131.351	11.083	14.761
Andre personaleomkostninger	1.195.763	877.819	563.722	329.025
	<u>10.018.906</u>	<u>12.638.600</u>	<u>2.843.537</u>	<u>2.615.890</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	14	18	2	2

Modervirksomhed

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

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
4 Finansielle indtægter				
Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele	37.937.668	37.000.000	37.937.668	37.000.000
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	181.463
Renteindtægter fra associerede virksomheder	110.969	111.748	110.969	18.419
Andre finansielle indtægter	850.607	169.583	849.666	168.681
	<u>38.899.244</u>	<u>37.281.331</u>	<u>38.898.303</u>	<u>37.368.563</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
5 Finansielle omkostninger				
Nedskrivning af finansielle aktiver	4.643.292	6.000.000	4.643.292	6.000.000
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.552	12.403	925.271	218.364
Renteomkostninger i øvrigt	0	1.722.807	0	1.041.576
Rentetilæg og skat indregnet som finansielle poster	0	49	0	49
Andre finansielle omkostninger	333.417	0	65.570	0
	<u>4.979.261</u>	<u>7.735.259</u>	<u>5.634.133</u>	<u>7.259.989</u>
6 Skat af årets resultat				
Årets regulering af udskudt skat	-123.383	978.548	0	-264.959
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.395	88.001	197.862	0
	<u>-124.778</u>	<u>1.066.549</u>	<u>197.862</u>	<u>-264.959</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 2019	0	937.340	35.000	972.340
Tilgange	100.000	750.000	0	850.000
Afgange	0	-85.000	0	-85.000
Kostpris 31. december 2019	100.000	1.602.340	35.000	1.737.340
Opskrivninger 1. januar 2019	1.000.000	0	0	1.000.000
Årets værdireguleringer	-500.000	0	0	-500.000
Opskrivninger 31. december 2019	500.000	0	0	500.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0	705.929	0	705.929
Afskrivninger	0	199.421	0	199.421
Af- og nedskrivninger af afhændede aktiver	0	-58.351	0	-58.351
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	0	846.999	0	846.999
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	600.000	755.341	35.000	1.390.341

kr.	Modervirksomhed			
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2019	0	0	35.000	35.000
Tilgange	100.000	350.000	0	450.000
Kostpris 31. december 2019	100.000	350.000	35.000	485.000
Opskrivninger 1. januar 2019	1.000.000	0	0	1.000.000
Årets værdireguleringer	-500.000	0	0	-500.000
Opskrivninger 31. december 2019	500.000	0	0	500.000
Afskrivninger	0	52.500	0	52.500
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	0	52.500	0	52.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	600.000	297.500	35.000	932.500

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 2019	19.208.399	922.998	375.994	20.507.391
Tilgange	941.667	0	0	941.667
Afgange	-8.068.398	0	0	-8.068.398
Kostpris 31. december 2019	12.081.668	922.998	375.994	13.380.660
Værdireguleringer 1. januar 2019	10.555.007	36.604.622	0	47.159.629
Årets resultat	16.941.287	0	0	16.941.287
Årets opskrivninger	-2.551.588	17.187.438	0	14.635.850
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	5.357.367	0	0	5.357.367
Værdireguleringer 31. december 2019	30.302.073	53.792.060	0	84.094.133
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	42.383.741	54.715.058	375.994	97.474.793

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

kr.	Modervirksomhed			I alt
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	
Kostpris 1. januar 2019	11.441.794	19.208.399	922.998	31.573.191
Tilgange	13.000.000	941.667	0	13.941.667
Afgange	0	-8.068.398	0	-8.068.398
Kostpris 31. december 2019	24.441.794	12.081.668	922.998	37.446.460
Værdireguleringer 1. januar 2019	-9.312.141	10.555.007	36.604.622	37.847.488
Årets resultat	-25.990	16.941.287	0	16.915.297
Årets opskrivninger	-5.715.108	-2.551.588	17.187.438	8.920.742
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	5.357.367	0	5.357.367
Værdireguleringer 31. december 2019	-15.053.239	30.302.073	53.792.060	69.040.894
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	9.388.555	42.383.741	54.715.058	106.487.354

Modervirksomhed

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder				
Copenhagen Property Construction ApS	København	100,00 %	6.679.981	-604.911
Copenhagen Property Investment ApS	København	100,00 %	613.371	10.957
Skindergade 21 ApS	København	100,00 %	1.527.953	715
Associerede virksomheder				
Store Kongensgade Ejerlejligheder A/S	København	50,00 %	578.094	-416.217
Viscop Holding A/S	København	20,00 %	207.314.068	82.517.587
Copenhagen Property Apartments ApS	København	50,00 %	4.926.385	184.057
Papir-hallen ApS	København	25,00 %	-3.772	670.745
Åbenrå 31 2017 ApS	Kolding	33,00 %	1.821.304	1.663.140
Andre kapitalandele				Hjemsted
Strandvejen 449 A/S				Rudersdal

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Periodeafgrænsningsposter

Koncern

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der først vedrører efterfølgende år, herunder husleje med 204 t.kr.

11 Selskabskapital

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

12 Udskudt skat

Udskudt skat vedrører:

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
Tilgodehavender	0	161.947	0	0
Skattemæssigt underskud	0	-38.564	0	0
	0	123.383	0	0

Udskudt skat indregnes således i balancen:

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
Udskudte skatteforpligtelser	0	123.383	0	0
	0	123.383	0	0

13 Hensatte forpligtelser

Koncern

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantihensættelser med 4.157.500 kr. Garantihensættelser udgør forventede garantiomkostninger i henhold til sædvanlige garantiforpligtelser ved totalentrepriser. Forpligtelsen forventes afviklet løbende over garantiperioden på 5 år, hvoraf ca. 31 % forventes anvendt i det kommende regnskabsår.

14 Langfristede gældsforpligtelser

Modervirksomhed

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Koncern

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

Modervirksomhed

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

Moderselskabet har afgivet kaution for entreprisekontrakter i dattervirksomheder.

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

16 Eventualaktiver

Koncern

Koncernen har et skatteaktiv på 5.569 t.kr. Heraf er 0 t.kr. indregnet i balancen som følge af usikkerheden om anvendelse af aktivet.

Modervirksomhed

Modervirksomheden har et skatteaktiv på 1.603 t.kr. Heraf er 0 kr. indregnet i balancen som følge af usikkerhed om anvendelse af aktivet.

kr.	Modervirksomhed	
	2019	2018
17 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	14.005.968	1.242.866
Overført resultat	27.701.704	20.793.877
	<u>41.707.672</u>	<u>22.036.743</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
18 Reguleringer				
Af- og nedskrivninger	199.421	188.784	52.500	0
Op- og nedskrivning af omsætningsaktiver	-33.294.376	-31.000.000	-33.294.376	-31.000.000
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	-18.351	-43.925	0	0
Hensatte forpligtelser	1.364.500	715.500	0	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	312.404	25.990	12.567.788
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-14.403.956	-15.044.151	-14.403.956	-15.044.151
Udbytte fra associeret virksomhed	0	3.700.000	0	3.700.000
Finansielle indtægter	0	60.795	0	148.027
Finansielle omkostninger	0	-1.514.724	0	-1.039.454
Udskudt skat	-123.383	978.548	0	19.388
Øvrige reguleringer	65.510	244.986	65.510	-180.998
	-46.210.635	-41.401.783	-47.554.332	-30.829.400
19 Ændring i driftskapital				
Ændring i tilgodehavender	16.186.299	3.533.841	-4.157.442	-980.467
Ændring i leverandørgæld m.v.	-22.156.562	11.637.040	13.387.108	12.448.098
	-5.970.263	15.170.881	9.229.666	11.467.631

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

2020-07-01 14:25:18Z

NEM ID 

Maria Brunander Vøgg

Dirigent

På vegne af: COPI Group ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-625459155098

IP: 5.56.xxx.xxx

2020-07-01 14:25:18Z

NEM ID 

Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-07-01 16:08:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GP82H-DX4EF-EQI6G-ODEAN-L6QWU-E73PO

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>