

Copenhagen Property Investment ApS

Bredgade 38, st., 1260 København K

CVR-nr. 34 23 14 51

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2022

Dirigent:

.....
Maria Brunander Vøgg

Indhold

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 7 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Copenhagen Property Investment ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. juni 2022
Direktion:

.....
Maria Brunander Vøgg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Copenhagen Property Investment ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Copenhagen Property Investment ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Odense, den 23. juni 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|--|
| Navn | Copenhagen Property Investment ApS |
| Adresse, postnr., by | Bredgade 38, st., 1260 København K |
| CVR-nr. | 34 23 14 51 |
| Stiftet | 20. februar 2012 |
| Hjemstedskommune | København |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Maria Brunander Vøgg |
| Revision | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte at drive virksomhed med udlejning, investering og administration af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 7.174 kr. mod et overskud på 8.842 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 629.386 kr.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsperiodens afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2021 | 2020 |
|------|--|---------|---------|
| | Bruttotab | -13.813 | -12.748 |
| 3 | Finansielle indtægter | 30.381 | 29.213 |
| 4 | Finansielle omkostninger | -7.309 | -5.129 |
| | Resultat før skat | 9.259 | 11.336 |
| 5 | Skat af årets resultat | -2.085 | -2.494 |
| | Årets resultat | 7.174 | 8.842 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 7.174 | 8.842 |
| | | 7.174 | 8.842 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2021 | 2020 |
|------|--|----------------|----------------|
| | AKTIVER | | |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 789.911 | 759.530 |
| | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 10.100 | 10.100 |
| | Udsudte skatteaktiver | 0 | 29.036 |
| | Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | 26.951 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 2.151 | 2.101 |
| | | <u>829.113</u> | <u>800.767</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>829.113</u> | <u>800.767</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>829.113</u> | <u>800.767</u> |
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 6 | Selskabskapital | 80.000 | 80.000 |
| | Overført resultat | 549.386 | 542.212 |
| | Egenkapital i alt | <u>629.386</u> | <u>622.212</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til banker | 789 | 775 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 189.706 | 169.629 |
| | Anden gæld | 9.232 | 8.151 |
| | | <u>199.727</u> | <u>178.555</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>199.727</u> | <u>178.555</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>829.113</u> | <u>800.767</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 80.000 | 533.370 | 613.370 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 8.842 | 8.842 |
| Egenkapital 1. januar 2021 | 80.000 | 542.212 | 622.212 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 7.174 | 7.174 |
| Egenkapital 31. december 2021 | 80.000 | 549.386 | 629.386 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Copenhagen Property Investment ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og lokaler m.v.

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

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 acontoskatte.

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.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

- 2 **Personaleomkostninger**
 Virksomheden har ingen ansatte.

kr. 2021 2020

| | | | |
|---|---|--------|--------|
| 3 | Finansielle indtægter | | |
| | Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 30.381 | 29.213 |
| | | 30.381 | 29.213 |

| | | | |
|---|--|-------|-------|
| 4 | Finansielle omkostninger | | |
| | Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 7.077 | 5.129 |
| | Andre finansielle omkostninger | 232 | 0 |
| | | 7.309 | 5.129 |

| | | | |
|---|----------------------------------|-------|-------|
| 5 | Skat af årets resultat | | |
| | Årets regulering af udskudt skat | 2.085 | 2.494 |
| | | 2.085 | 2.494 |

- 6 **Selskabskapital**
 Virksomhedens selskabskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 5 år.

- 7 **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet COPI Group ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

- 8 **Sikkerhedsstillelser**
 Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2021.

- 9 **Nærtstående parter**

Oplysning om koncernregnskaber

| Modervirksomhed | Hjemsted | Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab |
|-----------------|-------------|---|
| COPI Group ApS | København K | www.cvr.dk |

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

| Navn | Bopæl/Hjemsted |
|----------------|----------------|
| COPI Group ApS | København K |

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: Copenhagen Property Investment ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-625459155098

IP: 5.56.xxx.xxx

2022-06-27 09:12:39 UTC

NEM ID 

Maria Brunander Vøgg

Dirigent

På vegne af: Copenhagen Property Investment ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-625459155098

IP: 5.56.xxx.xxx

2022-06-27 09:12:39 UTC

NEM ID 

Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-06-27 09:17:49 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 633KF-12PVJ-CJ1HC-C5B35-IL1Q-ZKTT8

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>