

Copenhagen Property Construction ApS

Sølvgade 38E, 1. sal, 1307 København K

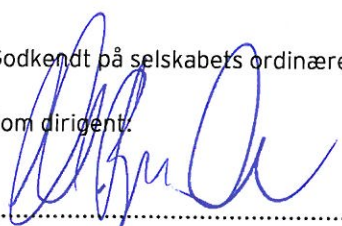
CVR-nr. 34 45 27 92



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 24. maj 2016

Som dirigent:



.....
Maria Brunander



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Copenhagen Property Construction ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

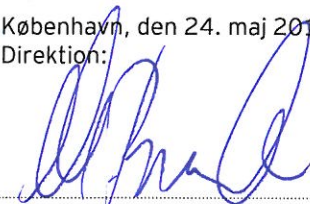
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. maj 2016

Direktion:



Maria Brunander

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Copenhagen Property Construction ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Copenhagen Property Construction ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

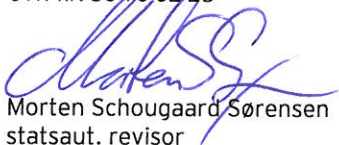
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 24. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Copenhagen Property Construction ApS
Adresse, postnr., by	Sølvgade 38E, 1. sal, 1307 København K
CVR-nr.	34 45 27 92
Stiftet	28. februar 2012
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.copi.dk
Telefon	33 36 22 21
Direktion	Maria Brunander
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle og renovere ejendomme tillige med ejendomsadministration og hertil beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 329.491 kr. mod 346.944 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 1.697.086 kr.

Aktiviteten har været høj i 2015, hvor Copenhagen Property Construction ApS omsatte for 71 mio.kr. på konsolideret niveau.

Ledelsen anser resultatet for værende tilfredsstillende.

Baseret på igangværende renoveringsopgaver ved årsskiftet forventer ledelsen et positivt resultat i 2016.

Selskabet har et betydeligt udlån til moderselskabet, Brunander Holding ApS på 4.779.925 kr. Ledelsen forventer, at dette tilgodehavende vil blive indbetalt i det omfang, Copenhagen Property Construction ApS får behov for likviditet.

Selskabets ultimative hovedanpartshaver har erklæret, at hans tilgodehavende hos selskabet på 1.000.000 kr. ikke kan kræves indfriet i 2016.

Baseret herpå aflægger ledelsen årsrapporten for 2015 under forudsætning om fortsat drift.

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.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	3.458.525	2.452.567
3	Personaleomkostninger	-3.116.094	-2.117.515
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-159.127	-101.959
	Resultat af primær drift	183.304	233.093
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	165.198	142.867
4	Finansielle indtægter	96.657	102.085
5	Finansielle omkostninger	-52.144	-40.162
	Resultat før skat	393.015	437.883
6	Skat af årets resultat	-63.524	-90.939
	Årets resultat	<u>329.491</u>	<u>346.944</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	308.065	0
	Overført resultat	21.426	346.944
		<u>329.491</u>	<u>346.944</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	313.549	141.635
		<u>313.549</u>	<u>141.635</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	508.065	242.867
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	450.978	445.250
		<u>959.043</u>	<u>688.117</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.272.592</u>	<u>829.752</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.450	492.487
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.633.967	5.667.413
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	7.058
	Udsudte skatteaktiver	18.567	12.742
	Periodeafgrænsningsposter	257.206	662.400
		<u>5.912.190</u>	<u>6.842.100</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.159.471</u>	<u>391.902</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.071.661</u>	<u>7.234.002</u>
	AKTIVER I ALT	<u>8.344.253</u>	<u>8.063.754</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Selskabskapital	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	308.065	0
	Overført resultat	1.309.021	1.287.595
	Egenkapital i alt	1.697.086	1.367.595
	Hensatte forpligtelser		
	Andre hensatte forpligtelser	331.000	448.000
10	Hensatte forpligtelser i alt	331.000	448.000
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	602.671	1.317.550
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.489.170	2.583.318
	Gæld til associerede virksomheder	100.929	0
	Skyldig selskabsskat	69.349	215.390
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.000.000	1.000.000
	Anden gæld	1.054.048	1.131.901
		6.316.167	6.248.159
	Gældsforpligtelser i alt	6.316.167	6.248.159
	PASSIVER I ALT	8.344.253	8.063.754

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Likviditet og forventninger
- 11 Sikkerhedsstillelser
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 13 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	80.000	0	940.651	1.020.651
Årets resultat	0	0	346.944	346.944
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	0	1.287.595	1.367.595
Årets resultat	0	308.065	21.426	329.491
Egenkapital 31. december 2015	80.000	308.065	1.309.021	1.697.086

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Copenhagen Property Construction ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 entreprisarbejder (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 efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af 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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

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.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig 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 forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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 selskabets 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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

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 gældsmetode 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 effekt 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Likviditet og forventninger

Årets resultat før skat udviser et overskud på 393.015 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 1.697.086 kr.

Baseret på igangværende renoveringsopgaver ved årsskiftet og indgåede aftaler på yderligere betydelige opgaver forventer ledelsen et positivt resultat i 2016.

Selskabet har et betydeligt udlån til moderselskabet, Brunander Holding ApS på 4.779.925 kr. Ledelsen forventer, at dette tilgodehavende vil blive indbetalt i det omfang, Copenhagen Property Construction ApS får behov for likviditet.

Selskabets ultimative hovedanpartshaver har erklæret, at hans tilgodehavende hos selskabet på 1.000.000 kr. ikke kan kræves indfriet i 2016.

kr.	2015	2014
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.740.825	1.782.972
Pensioner	164.749	60.092
Andre omkostninger til social sikring	40.632	37.766
Andre personaleomkostninger	169.888	236.685
	<u>3.116.094</u>	<u>2.117.515</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	96.657	101.898
Andre finansielle indtægter	0	187
	<u>96.657</u>	<u>102.085</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	51.954	38.212
Andre finansielle omkostninger	190	1.950
	<u>52.144</u>	<u>40.162</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	69.349	215.390
Årets regulering af udskudt skat	-5.825	-124.451
	<u>63.524</u>	<u>90.939</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	333.644
Tilgang i årets løb	331.041
Kostpris 31. december 2015	664.685
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	192.009
Årets afskrivninger	159.127
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	351.136
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	313.549

8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Deposita, finansielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2015	100.000	445.250	545.250
Tilgang i årets løb	100.000	5.728	105.728
Kostpris 31. december 2015	200.000	450.978	650.978
Værdireguleringer 1. januar 2015	142.867	0	142.867
Andel af årets resultat / Opskriv/Nedskriv	165.198	0	165.198
Værdireguleringer 31. december 2015	308.065	0	308.065
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	508.065	450.978	959.043

kr.	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Dattervirksomheder				
Copenhagen Construction Lønstorm ApS	København	100,00 %	214.580	87.364
Copenhagen Construction SKG 69 ApS	København	100,00 %	125.300	9.649
Copenhagen Construction BV4 ApS	København	100,00 %	0	0
Copenhagen Construction NGV ApS	København	100,00 %	0	0

Copenhagen Construction BV4 ApS og Copenhagen Construction NGV ApS er nystiftede i 2015. De skal derfor ikke aflægge årsrapport for 2015.

9 Selskabskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 4 år.

10 Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantihensættelser med kr. 331.000. Garantihensættelser udgør forventede garantiomkostninger i henhold til sædvanlige garantiforpligtelser ved totalentrepriser. Forpligtelsen forventes afviklet løbende over garantiperioden på 5 år, hvoraf ca. 50 % forventes anvendt i det kommende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31/12 2015.

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Brunander Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

13 Nærtstående parter

Copenhagen Property Construction ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

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

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Brunander Holding ApS	Sølvgade 38 E, 1. sal, 1307 København K