

**CPH Asset Management GR ApS**  
c/o SF Management ApS, Amaliegade 15, 2. sal, 1256 København K

**CVR-nr. 35 24 54 56**

**Årsrapport**

**2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2017

---

Henrik Lid  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledespåtegning                                   | 1                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2                  |
| <br>   |                    |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                       |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 4                  |
| <br>   |                    |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 5                  |
| Resultatopgørelse                                | 8                  |
| Balance  | 9                  |
| Noter  | 11                 |

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for CPH Asset Management GR ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 21. april 2017

### **Direktion**

Henrik Lid

### **Bestyrelse**

Hans Henrik Obel  
formand

Morten Skovfoged Tinggaard

Henrik Lid

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaveren i CPH Asset Management GR ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for CPH Asset Management GR ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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”. Vi er uafhængige af selskabet 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

Ikast, den 21. april 2017

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

**Kenn Jensen**  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | CPH Asset Management GR ApS<br>c/o SF Management ApS<br>Amaliegade 15, 2. sal<br>1256 København K |
|                        | CVR-nr.: 35 24 54 56  |
|                        | Stiftet: 21. maj 2013   |
|                        | Hjemsted: København   |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Bestyrelse</b>      | Hans Henrik Obel, formand<br>Morten Skovfoged Tinggaard<br>Henrik Lid                             |
| <b>Direktion</b>       | Henrik Lid  |
| <b>Revision</b>        | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Thrigesvej 3<br>7430 Ikast             |
| <b>Bankforbindelse</b> | Danske Bank, Lersø Parkallé 100, 2100 København Ø   |

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for CPH Asset Management GR ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### **Personaleomkostninger**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter CPH Asset Management GR ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>  | <u>2016</u>       | <u>2015</u>      |
|--|-------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>   | <b>3.056.008</b>  | <b>2.254.128</b> |
| 3 Personaleomkostninger  | -2.945.760        | -2.027.500       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                                 | <b>110.248</b>    | <b>226.628</b>   |
| Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer, der er anlægsaktiver | 27.682.706        | 0                |
| Andre finansielle indtægter  | 0                 | 66.000           |
| Øvrige finansielle omkostninger  | -63.454           | -5.715           |
| <b>Resultat før skat</b>   | <b>27.729.500</b> | <b>286.913</b>   |
| 4 Skat af årets resultat   | -17.150           | -73.441          |
| <b>Årets resultat</b>  | <b>27.712.350</b> | <b>213.472</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                                |                   |                  |
| Udbytte for regnskabsåret  | 50.700.000        | 0                |
| Overføres til overført resultat  | 0                 | 213.472          |
| Disponeret fra overført resultat                                       | -22.987.650       | 0                |
| <b>Disponeret i alt</b>  | <b>27.712.350</b> | <b>213.472</b>   |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |   | <u>2016</u>              | <u>2015</u>              |
|--------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |   |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |   |                          |                          |
| 5                        | Andre værdipapirer og kapitalandele         | <u>50.942.706</u>        | <u>23.260.000</u>        |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt             | <u>50.942.706</u>        | <u>23.260.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>50.942.706</u></b> | <b><u>23.260.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |   |                          |                          |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 184.336                  | 0                        |
|                          | Udskudte skatteaktiver                      | 12.100                   | 29.250                   |
|                          | Andre tilgodehavender                       | 6.915.137                | 1.801.199                |
|                          | Periodeafgrænsningsposter                   | <u>213.501</u>           | <u>155.908</u>           |
|                          | Tilgodehavender i alt                       | <u>7.325.074</u>         | <u>1.986.357</u>         |
|                          | Likvide beholdninger                        | <u>1.475.611</u>         | <u>932.541</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>8.800.685</u></b>  | <b><u>2.918.898</u></b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>59.743.391</u></b> | <b><u>26.178.898</u></b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Passiver</b>           |  | <u>2016</u>              | <u>2015</u>              |
|---------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>               |  |                          |                          |
| <b>Egenkapital</b>        |  |                          |                          |
| 6                         | Virksomhedskapital                       | 100.000                  | 100.000                  |
| 7                         | Overført resultat                        | 490.476                  | 23.478.126               |
| 8                         | Foreslået udbytte for regnskabsåret      | 50.700.000               | 0                        |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>51.290.476</u></b> | <b><u>23.578.126</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |  |                          |                          |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 33.526                   | 836.977                  |
|                           | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 5.685.896                | 120.000                  |
|                           | Anden gæld                               | 2.733.493                | 1.643.795                |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>8.452.915</u>         | <u>2.600.772</u>         |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>8.452.915</u></b>  | <b><u>2.600.772</u></b>  |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>59.743.391</u></b> | <b><u>26.178.898</u></b> |
|                           |  |                          |                          |
| 1                         | Virksomhedens væsentligste aktiviteter   |                          |                          |
| 2                         | Særlige poster                           |                          |                          |
| 9                         | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    |                          |                          |
| 10                        | Eventualposter                           |                          |                          |

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

selskabet hovedaktivitet er at drive virksomhed gennem handel, industri og andre dertil forbundne former for virksomhed, herunder ved at investere i fast ejendom i ind- og udland samt i anden hermed beslægtede virksomhed. Selskabets formål omfatter investering i danske og udenlandske selskaber, der ejer fast ejendom i Danmark og i udlandet.

### 2. Særlige poster

Andre værdipapirer og kapitalandele har været indregnet til kostpris i tidligere år, idet det ikke har været muligt at fastsætte en salgsværdi.

I 2016 er salgsværdien opgjort til 50.943 t.kr svarende til en værdiregulering på 27.683 t.kr., der er indregnet i resultatopgørelsen under indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer, der er anlægsaktiver.

|  | <u>2016</u>             | <u>2015</u>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>3. Personaleomkostninger</b>                |                         |                         |
| Lønninger og gager                             | 2.768.980               | 1.915.679               |
| Pensioner                                      | 146.167                 | 76.387                  |
| Andre omkostninger til social sikring          | <u>30.613</u>           | <u>35.434</u>           |
|  | <b><u>2.945.760</u></b> | <b><u>2.027.500</u></b> |
| <br>   |                         |                         |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>3</u>                | <u>4</u>                |
| <br>   |                         |                         |
| <b>4. Skat af årets resultat</b>               |                         |                         |
| Årets regulering af udskudt skat               | <u>17.150</u>           | <u>73.441</u>           |
|  | <b><u>17.150</u></b>    | <b><u>73.441</u></b>    |

## Noter

|   | 31/12 2016        | 31/12 2015        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>5. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>   |                   |                   |
| Kostpris 1. januar  | 23.260.000        | 23.260.000        |
| <b>Kostpris 31. december</b>  | <b>23.260.000</b> | <b>23.260.000</b> |
| Årets opskrivninger   | 27.682.706        | 0                 |
| <b>Opskrivninger 31. december</b>   | <b>27.682.706</b> | <b>0</b>          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>   | <b>50.942.706</b> | <b>23.260.000</b> |
| <b>6. Virksomhedskapital</b>  |                   |                   |
| Virksomhedskapital 1. januar  | 100.000           | 100.000           |
|   | <b>100.000</b>    | <b>100.000</b>    |
| <b>7. Overført resultat</b>   |                   |                   |
| Overført resultat 1. januar   | 23.478.126        | 23.264.654        |
| Årets overførte overskud eller underskud  | -22.987.650       | 213.472           |
|   | <b>490.476</b>    | <b>23.478.126</b> |
| <b>8. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>   |                   |                   |
| Udbytte for regnskabsåret   | 50.700.000        | 0                 |
|   | <b>50.700.000</b> | <b>0</b>          |
| <b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                   |                   |
| Ingen   |                   |                   |
| <b>10. Eventualposter</b>   |                   |                   |
| <b>Eventualforpligtelser</b>  |                   |                   |
| Selskabet har indgået en lejeaftale med en årlig leje på 240 t.kr. Den samlede lejeforpligtelse udgør 6 måneders leje eller 120 t.kr. |                   |                   |

## Noter

---

### 10. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SF Management GR ApS, CVR-nr. 34804990 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.