

## København 1 ApS

Søvangs Alle 11  
3500 Værløse

CVR-nr.: 37 14 13 72

---

### Årsrapport for regnskabsåret 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. december 2017

---

Jonas Sand  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3-4
Selskabsoplysninger.....	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7-8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for København 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 18. december 2017

**Direktion**

Jonas Sand

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i København 1 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for København 1 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på noten i regnskabet vedrørende "Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling". Det fremgår heraf, at der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomhed Arnesvej 23 ApS, da der i dette selskab er usikkerhed om værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme.

### 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.

Silkeborg, den 18. december 2017

**REVISORERNE HOSTRUPHUS**

**Godkendt Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 20 56 04 95

Martin Husted, cand.merc.  
registreret revisor, FSR

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

København 1 ApS  
Søvangs Alle 11  
3500 Værløse

CVR-nr.: 37 14 13 72  
Stiftet: 5. oktober 2015  
Hjemstedskommune: Furesø  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Jonas Sand

**Datterselskaber**

Arnesvej 23 ApS, Furesø (100%)

**Revisor**

Revisorerne Hostruphus  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Hostrupsgade 41  
8600 Silkeborg

# Resultatopgørelse

Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	-7.017	-4.420
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	77.339	-1.285.478
2 Finansielle omkostninger	<u>-53.912</u>	<u>-49.008</u>
<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	16.410	-1.338.906
Skat af årets resultat	13.405	10.782
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>29.815</u></u>	<u><u>-1.328.124</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	77.339	-1.285.478
Overført resultat	<u>-47.524</u>	<u>-42.646</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>29.815</u></u>	<u><u>-1.328.124</u></u>

# Balance

Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.210.115	3.132.776
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<u>3.210.115</u>	<u>3.132.776</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
Andre tilgodehavender	0	50.000
Udskudt skatteaktiv	8.606	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	15.581	10.782
3 <b>Tilgodehavender</b>	<u>24.187</u>	<u>60.782</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>42.983</u>	<u>0</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>67.170</u>	<u>60.782</u>
<b>AKTIVER</b>	<u><u>3.277.285</u></u>	<u><u>3.193.558</u></u>



# Balance

Note	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
Anpartskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.910.115	1.832.776
Overført resultat	-90.170	-42.646
4 <b>EGENKAPITAL</b>	<u>1.869.945</u>	<u>1.840.130</u>
5 Gæld til tilknyttede virksomheder	806.589	622.619
6 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	548.166	726.389
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>1.354.754</u>	<u>1.349.008</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.420	4.420
Anden gæld	48.166	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>52.586</u>	<u>4.420</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>1.407.340</u>	<u>1.353.428</u>
<b>PASSIVER</b>	<u>3.277.285</u>	<u>3.193.558</u>
7 Eventualforpligtelser		
8 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling		
9 Hovedaktivitet		

# Noter

Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Resultat af Arnesvej 23 ApS	77.339	-1.285.478
	<u>77.339</u>	<u>-1.285.478</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	32.135	22.619
Andre finansielle omkostninger	21.777	26.389
	<u>53.912</u>	<u>49.008</u>
<b>3 Langfristede tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	4.799	10.782
	<u>4.799</u>	<u>10.782</u>
<b>4 Egenkapital</b>		
<i>Anpartskapital</i>		
Selskabskapital	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
<i>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</i>		
Opskrivningshenlæggelser, primo	1.832.776	0
Årets henlæggelse	77.339	1.832.776
	<u>1.910.115</u>	<u>1.832.776</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overførsel tidligere år	-42.646	0
Overført årets resultat	-47.524	-42.646
	<u>-90.170</u>	<u>-42.646</u>
<b>5 Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	806.589	622.619
<i>Langfristet del</i>	806.589	622.619
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>806.589</u>	<u>622.619</u>
<b>6 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	548.166	726.389
<i>Langfristet del</i>	548.166	726.389
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>548.166</u>	<u>726.389</u>

# Noter

Note	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>7 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.		
<b>8 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling</b>		
Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomhed Arnesvej 23 ApS, da der i dette selskab er usikkerhed om værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Usikkerheden kan være i både positiv og negativ retning. Direktionen vurderer, at værdien af selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder i årsrapporten giver et retvisende billede heraf.		
<b>9 Hovedaktivitet</b>		
Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år ejerskab af kapitalandele i andre selskaber, herunder at deltage i investeringer i andre selskaber.		
Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.		

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Finansielle poster

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 af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Skat af årets resultat (fortsat)

Moderselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill).

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posten "Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder".

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til ejerselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har modervirksomheden et tilgodehavende hos den pågældende virksomhed, nedskrives tilgodehavendet med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, idet omfang der er en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

# Anvendt regnskabspraksis

## Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

## Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

# 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.”

## Martin Husted

### Registreret revisor

På vegne af: Revisorerne Hostruphus

Serienummer: PID:9208-2002-2-455546058006

IP: 152.115.86.124

2017-12-18 13:57:28Z

NEM ID 

## Jonas Sand

### Direktør

På vegne af: København 1 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-551370545226

IP: 83.89.23.219

2017-12-19 12:57:16Z

NEM ID 

## Jonas Sand

### Dirigent

På vegne af: København 1 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-551370545226

IP: 83.89.23.219

2017-12-19 12:57:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1A4E2-BOBSG-3130B-TY4A4-G22PK-LBDCS

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](mailto: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>