Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.

Rygårds Allé 104
DK-2900 Hellerup

Telefon +45 39 29 25 00
www.crowe.dk

Cooper P/S

c/o Ejendomskontoret
Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

CVR-nr. 37 28 31 77

Årsrapport for 2018

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 3. juni 2019

Christian Rossing Lønberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Cooper P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. maj 2019

Direktion

Christian Rossing Lønberg

Bestyrelse

Henrik Rossing Lønberg formand	Sarah-Alice Nielsine Jespersdatter Skade-Rasmussen	Janne Ahlgren Lønberg

Christian Rossing Lønberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Cooper P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Cooper P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 1. maj 2019
CVR-nr. 33 25 68 76

Crowe

Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10675

Selskabsoplysninger

Selskabet	Cooper P/S c/o Ejendomskontoret Tingskiftevej 5 2900 Hellerup	
	CVR-nr.:	37 28 31 77
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2018
	Stiftet:	1. december 2015
	Hjemsted:	København
Bestyrelse	Henrik Rossing Lønberg, formand Sarah-Alice Nielsine Jespersdatter Skade-Rasmussen Janne Ahlgren Lønberg Christian Rossing Lønberg	
Direktion	Christian Rossing Lønberg	
Revision	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Virksomhedens formål er at eje, besidde, udvikle og sælge fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling
Værdiansættelsen af eksisterende ejendomme er opgjort ud fra det forventede afkast ved fuld udlejning. Som afkastprocent er anvendt 4 %. En regulering af afkastkravet med +/- 1 % vil medføre en værdiregulering af ejendommen med cirka + 7,0 mio. kr./ - 4,2 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 5.803.666, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 7.848.420.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cooper P/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Skat af årets resultat
Selskabet er som partnerselskab ikke et selvstændigt skattesubjekt, idet skattepligten påhviler selskabets kapitalejere. Der indregnes derfor ikke aktuel- og udskudt skat i årsregnskabet

Balancen
Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris medtillæg af omkostninger ved erhvervelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnetdagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for tilsvarende ejendomskategori inden for detgeografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagentil de eksisterende lejekontrakters uopsigelighedsperiode, de eksisterende lejeres bonitet, ejendommenesvedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form afvedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme-ogfællesomkostninger som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommensregnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold tilanskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikketilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber udgiftsføres i resultatopgørelsen underdriftsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænsetlevetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes,afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiskeafskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris med tillæg af omkostninger ved erhvervelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Ændringer i dagsværdien fores over resultatopgørelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for tilsvarende ejendomskategori inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakters uopsigelighedsperiode, de eksisterende lejeres bonitet, ejendommenes vedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme og fællesomkostninger som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber udgiftsføres i resultatopgørelsen underdriftsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

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.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital
Udbytte
Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste		**596.618**	**1.141**
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-92.060	-95
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		**504.558**	**1.046**
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	6.151.714	5.324
Resultat før finansielle poster		**6.656.272**	**6.370**
Finansielle indtægter		33	0
Finansielle omkostninger		-852.639	-524
Årets resultat		**5.803.666**	**5.846**

Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte	9.300.000	8.700
Overført resultat	-3.496.334	-2.854
	5.803.666	**5.846**

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	21.122.426	31.771
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0	92
Materielle anlægsaktiver		**21.122.426**	**31.863**
Anlægsaktiver i alt		**21.122.426**	**31.863**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		78.564	88
Andre tilgodehavender		78.579	75
Periodeafgrænsningsposter		9.436	31
Tilgodehavender		**166.579**	**194**
Likvide beholdninger		**7.484**	**1.768**
Omsætningsaktiver i alt		**174.063**	**1.962**
Aktiver i alt		**21.296.489**	**33.825**

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		6.000.000	6.000
Overført resultat		1.848.420	5.345
Egenkapital	4	**7.848.420**	**11.345**
Gæld til realkreditinstitutter		12.246.423	19.120
Deposita		327.631	745
Langfristede gældsforpligtelser	5	**12.574.054**	**19.865**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	753.577	479
Kreditinstitutter		1.181	18
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.197	78
Anden gæld		55.060	2.040
Kortfristede gældsforpligtelser		**874.015**	**2.615**
Gældsforpligtelser i alt		**13.448.069**	**22.480**
Passiver i alt		**21.296.489**	**33.825**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

		2018	2017
		kr.	t.kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

Eneste ansatte er selskabets direktør, hvortil der ikke er udbetalt løn i regnskabsåret.

2	**Værdireguleringer af investeringsaktiver**		
	Værdireguleringer af investeringsejendomme	1.278.196	501
	Salg af investeringsejendomme	4.873.518	4.823
	Værdiregulering investeringsejendomme	**6.151.714**	**5.324**
		6.151.714	**5.324**

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	26.965.999
Tilgang i årets løb	300.982
Afgang i årets løb	-11.877.747
Kostpris 31. december 2018	15.389.234
Værdireguleringer 1. januar 2018	4.454.996
Årets værdireguleringer	1.278.196
Værdireguleringer 31. december 2018	5.733.192
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	**21.122.426**

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi på eksisterende ejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på tkr. 834 og et afkastkrav på 4 % (4 % i 2017). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Værdiansættelsen af eksisterende ejendomme er opgjort ud fra det forventede afkast ved fuld udlejning. Som afkastprocent er anvendt 4 %. En regulering af afkastkravet med +/- 1 % vil medføre en værdiregulering af ejendommen med cirka + 7,0 mio. kr./ - 4,2 mio. kr.

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	6.000.000	5.344.754	0	11.344.754
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-9.300.000	-9.300.000
Årets resultat	0	-3.496.334	9.300.000	5.803.666
Egenkapital 31. december 2018	**6.000.000**	**1.848.420**	**0**	**7.848.420**

Kommanditkapitalen udgør i alt kr. 6.000.000.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	19.599.092	13.000.000	753.577	10.248.558
Deposita	744.904	327.631	0	327.631
	20.343.996	**13.327.631**	**753.577**	**10.576.189**

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.000, er der givet pant i materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 21.122.