

## **COP Property ApS**

**Brogårdsvej 43**

**2820 Gentofte**

**CVR-nummer 41518170**

## **Årsrapport**

**1. juli 2023 - 30. juni 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. september 2024

---

Sander Fynboe  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

COP Property ApS  
Brogårdsvej 43  
2820 Gentofte

CVR-nummer: 41518170  
Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Direktion

Sander Fynboe

### Revisor

Dansk Revision Århus  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Tomsagervej 2  
8230 Åbyhøj

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for COP Property ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, 18. september 2024

**Direktionen:**

Sander Fynboe

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i COP Property ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for COP Property ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Åbyhøj, 18. september 2024

### Dansk Revision Århus

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 26717671

Per Laursen  
Registreret revisor  
mne4109

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at foretage investering i og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Med årets negative resultat er hele selskabets kapital tabt, hvorfor ledelsen er opmærksom på dens forpligtelser i henhold til selskabslovens bestemmelser om kapitaltab.

Ledelsen forventer at den nødvendige likviditet er til rådighed for selskabet, og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>528.261</b>	<b>679</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-148.312	-146
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>379.949</b>	<b>533</b>
	Finansielle indtægter	7.391	0
	Finansielle omkostninger	-682.609	-509
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-295.269</b>	<b>24</b>
	Skat af årets resultat	32.285	-37
	<b>Årets resultat</b>	<b>-262.984</b>	<b>-14</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-262.984	-14
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-262.984</b>	<b>-14</b>
1	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. juni</b>			
	Grunde og bygninger	16.708.729	16.857
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>16.708.729</b>	<b>16.857</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.708.729</b>	<b>16.857</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	61.909	90
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	60.407	24
	Udskudte skatteaktiver	32.285	0
	Andre tilgodehavender	3.815	3
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>158.416</b>	<b>117</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>158.416</b>	<b>117</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>16.867.145</b>	<b>16.974</b>



Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 30. juni</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	-98.314	165
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-58.314</b>	<b>205</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	10.967.289	11.008
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	37
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.713.235	1.713
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>12.680.524</b>	<b>12.759</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	47.000	52
	Kreditinstitutter	991.708	994
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12
	Gæld til tilknyttede virksomheder	33.524	38
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	37.378	63
	Anden gæld	455.020	382
	Periodeafgrænsningsposter	68.304	70
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.600.000	2.400
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.244.934</b>	<b>4.011</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.925.458</b>	<b>16.769</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>16.867.145</b>	<b>16.974</b>
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
Saldo primo	40	165	205
Årets resultat	0	-263	-263
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>-98</b>	<b>-58</b>

Noter	2023/24	2022/23
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	10.425.000	10.780
<b>3 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet SF Invest I ApS for danske selskabsskatter og kilde-skatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kilde-skatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 11.014, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør TDKK 16.709.		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 4.100, der giver pant i grunde og bygninger hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør TDKK 16.709. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 4.100 deponeret til sikkerhed for bankgæld.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter rentekomkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# 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.”

## Sander Fynboe

### Ledelse og dirigent

Serienummer: f4c7cca3-8ae7-4f6a-8b7c-9eaff633fcc7

IP: 200.68.xxx.xxx

2024-09-30 12:54:25 UTC



## Per Henrik Laursen

DANSK REVISION ÅRHUS, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 26717671

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Århus Godkendt Revisions...

Serienummer: 7bc6e061-5e65-4099-bc3c-60b6683e093a

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-09-30 13:08:45 UTC



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 tidsstempet 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/validator**