

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
EMAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR: 32 32 72 49

COPENHAGEN REAL ESTATE APS

**Frederiksborggade 11, 1.
1360 København K**

CVR-NR. 41 66 07 40

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. juni 2022

Dirigent: Gunnar Kristensen



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Copenhagen Real Estate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2022

DIREKTION

Gunnar Christian Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL KAPITALEJERNE I COPENHAGEN REAL ESTATE ApS

KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for Copenhagen Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

LEDELSENS ANSVAR FOR REGNSKABET

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.

-fortsættes-

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF REGNSKABET

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 regnskabsbrugere 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:

- 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.

-fortsættes-

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

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.

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.

København, den 31. maj 2022

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-NR. 32 32 72 49

Palle Mørch
Statsautoriseret revisor
mne29381

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Copenhagen Real Estate ApS
Frederiksborggade 11, 1.
1360 København K

CVR-nr. 41 66 07 40

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

DIREKTION:

Gunnar Christian Kristensen

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frederiksholms Kanal 2, 1.
1220 København K

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er at besidde kapitalandele samt foretage investeringer i ejendomme, biler, værdipapirer samt dermed beslægtet virksomhed samt yde konsulent- og rådgivningsvirksomhed inden for disse områder.

USIKKERHEDER OG USÆDVANLIGE FORHOLD

Efter ledelsens opfattelse, eksisterer der ikke konkrete usikkerheder eller usædvanlige forhold, der påvirker indregningen og målingen i årsregnskabet.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et resultat på 31.994.966 kr.

Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Copenhagen Real Estate ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Sammenligningstal vedrører selskabets første regnskabsår og dækker en periode på 5 måneder. Regnskabspraksis er uændret.

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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid. De lineære afskrivninger foretages således:

Biler.....	3-5 år
Driftsmidler og inventar	5 år

Anskaffelser under 30.700 kr. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til opskrivningshenlæggelser, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre kapitalandele og værdipapirer

Andre kapitalandele og værdipapirer optages til børsværdi på statusdagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og 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

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

Note	2021 Kr.	2020 Kr.
BRUTTORESULTAT	0	0
1 Administrationsomkostninger	-576.480	-25.920
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	-576.480	-25.920
Gevinst ved afhændelse af ejendom	0	0
Afskrivninger	-125.750	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-702.230	-25.920
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	30.453.116	25.384.872
2 Finansielle indtægter	3.685.272	1.895.289
3 Finansielle omkostninger	-1.006.341	-1.600.110
RESULTAT FØR SKAT	32.429.818	25.654.131
4 Skat af årets resultat	-434.852	-59.224
ÅRETS RESULTAT	31.994.966	25.594.907
RESULTATDISPONERING		
Udbytte	0	0
Overført til opskrivningshenlæggelser efter indre værdis metode	30.453.116	25.384.872
Overført til næste år	1.541.850	210.035
Disponeret i alt	31.994.966	25.594.907

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**AKTIVER**

Note	2021	2020
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Driftsmidler	503.000	0
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
5 Kapitalinteresser	204.075.432	173.172.316
ANLÆGSAKTIVER I ALT	204.578.432	173.172.316
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	2.323.163	0
Pantsikret udlån	127.104.000	127.338.511
Værdipapirer	0	564.113
Periodeafgrænsningsposter	0	0
	129.427.163	127.902.624
Likvide beholdninger	901.208	992.555
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	130.328.371	128.895.179
AKTIVER I ALT	334.906.803	302.067.495

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**PASSIVER**

Note	2021	2020
	Kr.	Kr.
EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	285.000	285.000
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	55.837.988	25.384.872
Overført resultat	276.254.328	274.712.479
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	332.377.316	300.382.351
 HENSATTEFORPLIGTELSER:		
Udskudt skat	6.908	0
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.420	19.420
Skyldig selskabsskat	427.931	59.224
Anden gæld	2.075.228	1.606.500
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.522.579	1.685.144
 PASSIVER I ALT	334.906.803	302.067.495

6 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

NOTER

Note	2021 Kr.	2020 Kr.
1 PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Lønninger og gager	536.000	0
Øvrig social sikring og øvrige personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>536.000</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	1	0
2 FINANSIELLE INDTÆGTER, NETTO:		
Øvrige finansielle indtægter	<u>3.685.272</u>	<u>1.895.289</u>
	<u>3.685.272</u>	<u>1.895.289</u>
3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER, NETTO:		
Øvrige finansielle omkostninger	<u>1.006.341</u>	<u>1.600.110</u>
	<u>1.006.341</u>	<u>1.600.110</u>
4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af årets resultat	427.944	59.224
Årets regulering udskudt skat	<u>6.908</u>	<u>0</u>
	<u>434.852</u>	<u>59.224</u>
ANDRE ANLÆG, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR:		
Anskaffelsessum primo	0	0
Årets tilgang	628.750	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>628.750</u>	<u>0</u>
Afskrivninger primo	0	0
Afgang afskrivninger	0	0
Årets afskrivninger	<u>-125.750</u>	<u>0</u>
Afskrivninger ultimo	<u>-125.750</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>503.000</u>	<u>0</u>

NOTER**5 KAPITALINTERESSER:**

Kostpris primo	147.787.444	0
Tilgang	450.000	147.787.444
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>148.237.444</u>	<u>147.787.444</u>
Værdiregulering primo	25.384.872	0
Årets regulering	<u>30.453.116</u>	<u>25.384.872</u>
Værdiregulering ultimo	<u>55.837.988</u>	<u>25.384.872</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>204.075.432</u>	<u>173.172.316</u>

Selskabet ejer 100% af selskabet Real Estate Province ApS
 Selskabet ejer 100% af selskabet Ballerup Bowling ApS

6 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Copenhagen Real Estate ApS er sambeskattet med datterselskaber. Som moderselskab hæfter selskabet ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Gunnar Christian Kristensen

Adm. direktør

Serienummer: 9740f8cc-adc3-467d-97af-976e57dd6580

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-06-07 11:21:22 UTC



Palle Mørch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-318723816819

IP: 62.116.xxx.xxx

2022-06-07 11:27:51 UTC



Gunnar Christian Kristensen

Dirigent

Serienummer: 9740f8cc-adc3-467d-97af-976e57dd6580

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-06-07 11:33:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7F6B6-WBQWW-B2P1-DIYES-1MS37-BMXFA

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>. 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>