

# 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](http://www.lund-larsen.dk)  
EMAIL: [ll@lund-larsen.dk](mailto:ll@lund-larsen.dk)  
CVR-NR: 32 32 72 49

**COPENHAGEN INVESTMENT APS**  
**Frederiksborggade 11, 1**  
**1360 København K**

**CVR-NR. 41 66 07 40**

**ÅRSRAPPORT FOR ÅRET 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. juni 2024

Dirigent: Gunnar Christian Kristensen



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b><u>SIDE</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7 - 10
Moderselskab:	
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12 - 13
Koncern:	
Resultatopgørelse .....	14
Balance .....	15 - 16
Noter .....	17 - 19

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Copenhagen Investment ApS som også indeholder koncernregnskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2024

### **DIREKTION**

Gunnar Christian Kristensen

### **BESTYRELSE**

Jannike Kristensen

Mathias Søgaard Kristensen

Marcus Søgaard Kristensen

Sabine Søgaard Kristensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### TIL KAPITALEJERNE I COPENHAGEN INVESTMENT ApS

#### KONKLUSION

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Copenhagen Investment ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet for koncern og moderselskab udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for accountants internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtigelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er til-trækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### LEDELSENS ANSVAR FOR KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

-fortsættes-

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31. maj 2024

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

Palle Mørch  
Statsautoriseret revisor  
mne29381

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**SELSKABSNAVN:**

Copenhagen Investment 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 18.266.209 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 Investment ApS og koncernen for perioden 1. januar - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **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.

### **KONCERNREGNSKABET**

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Copenhagen Investment ApS og dattervirksomheder, hvori selskabet har bestemmende indflydelse.

Koncernen har bestemmende indflydelse på en virksomhed, hvis koncernen er eksponeret for eller har ret til variable afkast fra sin involvering i virksomheden og har mulighed for at påvirke disse afkast gennem sin råderet over virksomheden.

Ved vurderingen af, om koncernen har bestemmende indflydelse, tages hensyn til de faktokontrol og potentielle stemmerettigheder, der på balancetidspunktet er reelle og har substans.

### **Konsolideringsprincipper**

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for moderselskabet og dets dattervirksomheder. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammenlægge regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Ved konsolideringen elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter, indtægter ved salg af ejendomme, direkte omkostninger, herunder bogført værdi af solgte ejendomme og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Indtægter indregnes i takt med fakturering, og fortjeneste og tab ved salg af ejendomme medregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvor salgsaftalen er endeligt indgået.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler mv.

#### 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.

#### 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.

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

Investeringsejendomme er ejendomme der besiddes med henblik på at opnå lejeindtægter eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges på balancedagen til en uafhængig køber på normale markedsmæssige vilkår. Ved opgørelse af ejendommens værdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i budgetterede lejeindtægter for de kommende år, med korrektion for væsentlig tomgang og afgivne lejerabatter. Der fratrækkes forventede drifts- administrations og vedligeholdelsesomkostninger. Ved opgørelse af vedligeholdelse henses til særlige forhold ved ejendommen, som kan påvirke omfanget af nødvendig løbende vedligeholdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Den anvendte afkastprocent er fastsat for de enkelte ejendomme på baggrund af gældende markedsf forhold, beliggenhed samt den enkelte ejendoms forhold, således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ændringer i investeringsejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

Ved værdiansættelse er anvendt følgende afkastprocenter:

Boligejendomme ligger i intervallet 4,75% - 6%

Erhvervs ejendomme ligger i intervallet 6% - 8,5%

Driftsmidler, inventar m.v. måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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 foretages lineære afskrivninger baseret på en forventet brugstid på 4 - 5 år.

Anskaffelser under 32.000 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **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 aconto-skatter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### **Finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi i balancen. Værdireguleringen indregnes over egenkapitalen.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**MODERSELSKAB**

Note	<u>2023</u> <u>Kr.</u>	<u>2022</u> <u>Kr.</u>
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	-889.717	-361.14
1 Administrationsomkostninger .....	-3.445.973	-603.94
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER</b> .....	-4.335.690	-965.09
Afskrivninger .....	-177.038	-144.55
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver .....	0	
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....	-4.512.728	-1.109.64
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder .....	19.855.150	32.040.95
2 Finansielle indtægter .....	4.263.684	10.254.09
3 Finansielle omkostninger .....	-1.842.647	-2.092.36
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	17.763.459	39.093.03
4 Skat af årets resultat .....	502.750	-1.551.44
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	18.266.209	37.541.59
<b>RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte .....	0	
Ekstraordinært udbytte .....	45.009.996	
Overført til næste år .....	-26.743.787	37.541.59
Disponeret i alt .....	18.266.209	37.541.59

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**MODERSELSKAB**  
**AKTIVER**

Note	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
5 Investeringsejendomme .....	14.253.880	14.253.88
Investeringsaktiver .....	2.569.700	
6 Driftsmidler og inventar .....	535.712	452.85
	17.359.292	14.706.73
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	253.749.587	233.575.39
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber .....	117.760.751	127.220.56
	371.510.338	360.795.95
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>388.869.630</b>	<b>375.502.68</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>TILGODEHAVENDER:</b>		
Tilgodehavende selskabsskat i sambeskatning .....	474.182	
Andre tilgodehavender .....	630.406	90.47
	1.104.588	90.47
Likvide beholdninger .....	2.667.611	11.54
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>3.772.199</b>	<b>102.02</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>392.641.829</b>	<b>375.604.70</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**MODERSELSKAB**  
**PASSIVER**

Note	<b>2023</b> <b>Kr.</b>	<b>2022</b> <b>Kr.</b>
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Selskabskapital .....	285.000	285.00
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode .....	0	
Overført resultat .....	340.273.538	367.092.92
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>340.558.538</b>	<b>367.377.92</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
8 Udskudt skat .....	4.924	6.22
	4.924	6.22
<b>9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Gæld til kapitalejer .....	44.777.996	
	44.777.996	
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Gæld til pengeinstitutter .....	1.248.249	303.62
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	48.982	106.04
Gæld til tilknyttede selskaber .....	0	427.93
Skyldig selskabsskat i sambeskatning .....	0	1.552.12
Markedsværdi af renteswap .....	5.467.185	5.391.58
Periodeafgrænsningsposter .....	0	
Anden gæld .....	535.954	439.24
	7.300.370	8.220.55
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>52.078.366</b>	<b>8.220.55</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>392.641.829</b>	<b>375.604.70</b>
10 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		

**RESULTATOPGØRELSE**  
**KONCERN**

Note	2023 Kr.	2022 Kr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	45.777.441	39.377.52
1 Administrationsomkostninger .....	-10.542.500	-8.705.86
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER</b> .....	35.234.941	30.671.66
Afskrivninger .....	-398.034	-324.71
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver .....	10.042.230	18.476.40
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....	44.879.137	48.823.35
Finansielle indtægter .....	10.511.413	15.442.14
Finansielle omkostninger .....	-29.460.367	-14.894.58
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	25.930.183	49.370.91
4 Skat af årets resultat .....	-7.663.974	-11.829.31
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	18.266.209	37.541.59
<b>RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte .....	0	
Ekstraordinært udbytte .....	45.009.996	
Overført til næste år .....	-26.743.787	37.541.59
Disponeret i alt .....	18.266.209	37.541.59



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023****KONCERN****AKTIVER**

Note	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
5 Investeringsejendomme .....	879.042.339	857.937.20
Investeringsaktiver .....	2.569.700	
6 Driftsmidler og inventar .....	1.901.317	910.80
	<u>883.513.356</u>	<u>858.848.01</u>
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
Depositum .....	445.454	445.45
	<u>445.454</u>	<u>445.45</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b><u>883.958.810</u></b>	<b><u>859.293.46</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
Varelager .....	114.729	121.20
<b>TILGODEHAVENDER:</b>		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....	2.116.598	1.718.65
Tilgodehavende selskabsskat i sambeskatning .....	474.182	
Periodeafgrænsningsposter .....	959.467	1.467.40
Andre tilgodehavender .....	2.104.999	2.178.22
	<u>5.655.246</u>	<u>5.364.28</u>
Værdipapirer .....	59.148.673	1.100.31
Likvide beholdninger .....	3.159.002	289.15
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b><u>68.077.650</u></b>	<b><u>6.874.95</u></b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b><u>952.036.460</u></b>	<b><u>866.168.42</u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023****KONCERN**  
**PASSIVER**

Note	<u>2023</u> Kr.	<u>2022</u> Kr.
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Selskabskapital .....	285.000	285.00
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode .....	0	
Overført resultat .....	340.273.538	367.092.92
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b><u>340.558.538</u></b>	<b><u>367.377.92</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE:</b>		
Udskudt skat .....	74.882.556	68.210.25
	<u>74.882.556</u>	<u>68.210.25</u>
<b>9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:</b>		
Gæld til kapitalejer .....	44.777.996	
Prioritetsgæld/kreditinstitutter .....	398.597.348	386.562.00
Deposita og forudbetalt leje .....	16.092.793	15.452.81
	<u>459.468.137</u>	<u>402.014.82</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld .....	13.750.000	6.000.00
Gæld til pengeinstitutter/investeringskredit .....	42.680.295	303.62
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	3.298.995	4.625.53
Skyldig selskabsskat i sambeskatning .....	1.446.129	3.927.00
Markedsværdi af renteswap .....	5.467.185	5.391.58
Periodeafgrænsningsposter .....	2.125.161	1.922.15
Anden gæld .....	8.359.463	6.395.52
	<u>77.127.228</u>	<u>28.565.42</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT .....</b>	<b><u>536.595.365</u></b>	<b><u>430.580.25</u></b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b><u>952.036.460</u></b>	<b><u>866.168.42</u></b>

**NOTER**

Note			<b>2023</b>	<b>2022</b>
			<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
			<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:</b>				
Det gennemsnitlige antal ansatte i moderselskab har udgjort			6	1
Det gennemsnitlige antal ansatte i koncernen har udgjort			7	1
<b>2 FINANSIELLE INDTÆGTER, NETTO: (Moderselskab)</b>				
Renter, tilknyttede virksomheder .....			0	
Øvrige finansielle indtægter .....			4.263.684	10.254.09
			<u>4.263.684</u>	<u>10.254.09</u>
<b>3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER, NETTO: (Moderselskab)</b>				
Renter, tilknyttede virksomheder .....			0	
Øvrige finansielle omkostninger .....			1.842.647	2.092.36
			<u>1.842.647</u>	<u>2.092.36</u>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>Moderselskab</u>		<u>Koncern</u>	
<b>4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>				
Skat af årets resultat .....	474.182	-1.552.122	961.800	4.143.42
Regulering af tidligere år .....	27.266	0	27.266	
Årets regulering udskudt skat .....	1.302	682	6.674.908	7.685.89
	<u>502.750</u>	<u>-1.551.440</u>	<u>7.663.974</u>	<u>11.829.31</u>
<b>5 INVESTERINGSEJENDOMME:</b>				
Kostpris primo .....	14.253.880	14.253.880	596.687.621	598.706.53
Tilgang .....	0	0	11.062.900	11.988.08
Afgang .....	0	0	0	-14.006.99
<b>Kostpris ultimo .....</b>	<u>14.253.880</u>	<u>14.253.880</u>	<u>607.750.521</u>	<u>596.687.62</u>
Værdiregulering primo .....	0	0	261.249.588	242.878.68
Årets afgang .....	0	0	0	
Årets regulering .....	0	0	10.042.230	18.370.90
<b>Værdiregulering ultimo .....</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>271.291.818</u>	<u>261.249.58</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	<u>14.253.880</u>	<u>14.253.880</u>	<u>879.042.339</u>	<u>857.937.20</u>

**NOTER**

## Note

**6 DRIFTSMIDLER OG INVENTAR:**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>		
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>		
	<u>Moderselskab</u>		<u>Koncern</u>	
Kostpris primo .....	597.400	597.500	2.458.234	2.338.10
Tilgang .....	259.900	0	1.388.544	120.22
Afgang .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u></u>
<b>Kostpris ultimo .....</b>	<b><u>857.300</u></b>	<b><u>597.500</u></b>	<b><u>3.846.778</u></b>	<b><u>2.458.33</u></b>
Værdiregulering primo .....	-144.550	0	-1.547.428	-1.222.71
Årets afskrivning .....	-177.038	-144.550	-398.034	-324.71
Tilbageførte afskrivninger .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u></u>
<b>Værdiregulering ultimo .....</b>	<b><u>-321.588</u></b>	<b><u>-144.550</u></b>	<b><u>-1.945.462</u></b>	<b><u>-1.547.42</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	<b><u>535.712</u></b>	<b><u>452.950</u></b>	<b><u>1.901.316</u></b>	<b><u>910.90</u></b>

**7 KAPITALANDELE I TILKNYTTED E SELSKABER:**

	<u>Ejerandel i %</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Copenhagen Securities ApS .....	100%	4.100.861	4.097.12
Copenhagen Development ApS .....	100%	-9.242	-177.87
Ballerup Bowling ApS .....	100%	-2.535.479	-141.16
Copenhagen Real Estate ApS .....	100%	<u>252.193.447</u>	<u>16.077.06</u>
		<u>253.749.587</u>	<u>19.855.15</u>

**NOTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>8 UDSKUDT SKAT / UDSKUDT SKATTEAKTIV (moderselskab):</b>		
Saldo primo .....	6.226	6.90
Årets regulering .....	-1.302	-68
Saldo ultimo .....	4.924	6.22
 Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:		
Investeringsejendomme .....	0	
Driftsmidler og inventar .....	22.382	28.30
Prioritetsgæld .....	0	
Skattemæssige underskud til fremførsel .....	0	
Skattemæssige underskud til fremførsel, finansielle kontrakter .....	0	
	<u>22.382</u>	<u>28.30</u>
 Udskudt skat, 22 % .....	<u>4.924</u>	<u>6.22</u>

**9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:**

Af koncernens samlede langfristede gældsforpligtelser, 459.468 t.kr. forfalder 404.468 t.kr. til betaling efter 5 år.

**10 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:**

Til sikkerhed for koncernens gæld til kreditinstitutter, 482.789 t.kr. er der afgivet pant i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2023 andrager 879.042 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter er der deponeret ejerpantebreve i selskabets ejendomme for 498.150 t.kr., hvis bogførte værdi pr. 31. december 2023 andrager 879.042 t.kr.

Copenhagen Real Estate ApS har afgivet kautionserklæring som selvskyldnerkautionist for følgende tilknyttede selskabers engagementer med de respektive selskabers pengeinstitut:

- Portefølje I ApS
- Portefølje II ApS

Til sikkerhed for investeringskredit har Copenhagen Securities ApS givet sikkerhed i værdipapirdepot.

Copenhagen Investment ApS er sambeskattet med koncernselskaber. Copenhagen Investment ApS hæfter 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 kildeskat 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Mathias Søgaard Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c6b7a3e3-64bc-4ac9-97f2-d83abcd29964

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-06-26 13:18:10 UTC



## Gunnar Christian Kristensen

Adm. direktør

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-06-26 13:31:19 UTC



## Marcus Søgaard Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 86430a56-3b17-411f-962f-e60731590c35

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-06-26 13:42:49 UTC



## Sabine Søgaard Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3f5466ab-e2ec-4328-ab39-e0c66dcebcc4

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-06-27 07:42:37 UTC



## Jannike Søgaard Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: red\_jannike@hotmail.com

IP: 83.94.xxx.xxx

2024-06-27 14:52:33 UTC

Jannike Søgaard Kristensen

## Palle Mørch

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN, STATS-AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 32327249

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 363662e2-6b9b-43ca-a65b-b98621dd970c

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-06-27 14:59:28 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 tidsstempelt 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**

# 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."

**Gunnar Christian Kristensen**

Dirigent

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-06-27 15:02:22 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 tidsstempelt 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**