

Copenhagen Investor A/S

Årsrapport

2016

Selskabsoplysninger mv.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 17
Koncernens resultatopgørelse	18
Koncernens balance	19 - 20
Koncernens noter	21 - 24
Moderselskabets resultatopgørelse	25
Moderselskabets balance	26 - 27
Moderselskabets noter	28 - 32

Selskabet

Copenhagen Investor A/S
Taarbæk Strandvej 84A
2930 Klampenborg
Telefon: 39 63 01 55 / 26 27 99 98
Website: www.copenhageninvestor.dk
E-mail: info@copenhageninvestor.dk
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
CVR-nr. 73 34 88 11

Bestyrelse

Torben Nordquist, formand
Hasse Nilsson
John Ladehoff Levin
Philip Ladehoff Levin

Direktion

John Ladehoff Levin

Aktionærforhold

Antal aktionærer ca. 50.

Aktionærer der ejer mere end 5% af selskabets kapital:
Copenhagen Invest A/S (kontrolleret af John Ladehoff Levin), 2930 Klampenborg
John Ladehoff Levin, Taarbæk Strandvej 84 A, 2930 Klampenborg

Aktiekapitalens sammensætning og omsætningssted:
Aktiekapitalen på DKK 16.620.000 er fordelt på 166.200 aktier á DKK 100.
Aktierne er registreret i værdipapircentralen. Selskabets aktier er noteret på Dansk O.T.C. A/S.

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Advokat

Plesner

Bank

Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Copenhagen Investor A/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. 31.12.16 og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 7. april 2017

Direktionen

John Ladehoff Levin

Bestyrelsen

Torben Nordquist,
formand

Hasse Nilsson

John Ladehoff Levin

Philip Ladehoff Levin

Til kapitalejerne i Copenhagen Investor A/S**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Copenhagen Investor A/S for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet 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. 31.12.16 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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 koncernen og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og 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 koncernen og 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.

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 udadelser, 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 koncernens og 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 koncernregnskabet 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 koncernens og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors påtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 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 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 7. april 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Davidsen
Statsaut. revisor

HOVEDAKTIVITET

Copenhagen Investor er et aktieselskab med aktiviteter fordelt på 3 forskellige aktivklasser:

Aktier

Aktieinvesteringerne gennemføres ved porteføljeinvesteringer i børsnoterede danske aktier med vægten fordelt på såvel store som små og mellemstore selskaber. Dertil kommer europæiske og globale aktieinvesteringer via kapitalforeninger (investeringsforeninger).

Obligationer

Obligationinvesteringerne foretages primært i internationale erhvervsobligationer via kapitalforeninger med stor spredning.

Fast ejendom

Investeringerne i fast ejendom foretages ved en erhvervsmæssig aktivitet i Danmark og Tyskland.

Pr. ult. december 2016 er de samlede investeringer i balancen fordelt på 54,5% aktier, 28,2% obligationer og 16,7% investeringsejendomme medens andre aktiver udgør 0,6% af balancen.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Indtjeningsudviklingen dækker over et aktieafkast på DKK 4,5 mio. svarende til 7,1% på den investerede aktieportefølje. Obligationinvesteringerne har givet et afkast på DKK 2,7 mio. svarende til 7,7% af den gennemsnitlige beholdning i perioden. Samlet gav aktier og obligationer et resultat på DKK 7,2 mio.

Den erhvervsmæssige aktivitet på investeringsejendomme gav et driftsresultat på DKK 0,75 mio. svarende til et afkast på 3,8%. Herudover er ejendommene opskrevet med DKK 1,3 mio., hvilket betyder et samlet ejendomsresultat på DKK 2,1 mio. svarende til et afkast på 10,5%.

Det samlede resultat af selskabets investeringer bliver herefter DKK 9,3 mio. Herfra skal selskabets administrationsomkostninger og finansieringsomkostninger på i alt DKK 1,8 mio. fratrækkes, således at selskabets samlede resultat før skat bliver på DKK 7,5 mio.

Årets resultat før skat blev således DKK 7,5 mio. svarende til en egenkapitalforrentning på 6,7%. Der er afsat DKK 1,6 mio. i skat, således at årets nettoresultat blev DKK 5,9 mio.

Selskabets indre værdi er i 2016 steget fra 691 til 727, hvilket svarer til en stigning på 5,2%.

5 års resultatudvikling

Nøgletal i DKK 1.000	2016	2015	2014	2013	2012
Resultat før skat	7.467	15.216	8.521	14.380	6.866
Resultat efter skat	5.859	13.006	8.045	13.619	6.545
Egenkapitalforrentning (f. skat)	6,7%	15,5%	10,3%	20,5%	10,8%
Aktiver	125.741	118.570	100.356	84.584	72.134
Egenkapital	117.475	111.205	98.057	82.624	70.041
Indre værdi pr. aktie *	727	691	609	559	468
Resultat e. skat pr. aktie *	36	81	50	92,2	43,7
Udbytte pr. aktie	0	0	0	0	0
Kurser Dansk OTC	619	616	540	508	431

Note: *) Reguleret for egne aktier.

Selskabets aktieinvesteringer

2016 var et meget vanskeligt år for det danske aktiemarked. Totalindekset (OMXC) faldt 7,9%. På den baggrund er afkastet på selskabets danske aktieinvesteringer i form af et positivt afkast på 7,3% særdeles tilfredsstillende.

En afgørende forklaring på det danske aktiemarkeds dårlige performance er et ret voldsomt fald i Novo Nordisk på 36,3%. Det ramte også Copenhagen Investor, der har tabt DKK 5,7 mio. på denne aktie. Men da selskabets øvrige portefølje i danske aktier udviste et afkast på DKK 9,5 mio., blev nettoafkastet alligevel positivt med DKK 3,8 mio.

Som bidragsyder til det positive resultat skal i særlig grad fremhæves A&O Johansen, men også Lundbeck, NKT, Jyske Bank og Spar Nord Bank skal nævnes.

Selskabets investeringer i udenlandske aktier, der foretages via investeringsforeninger, har bidraget med DKK 0,7 mio. svarende til et afkast på 6,2%.

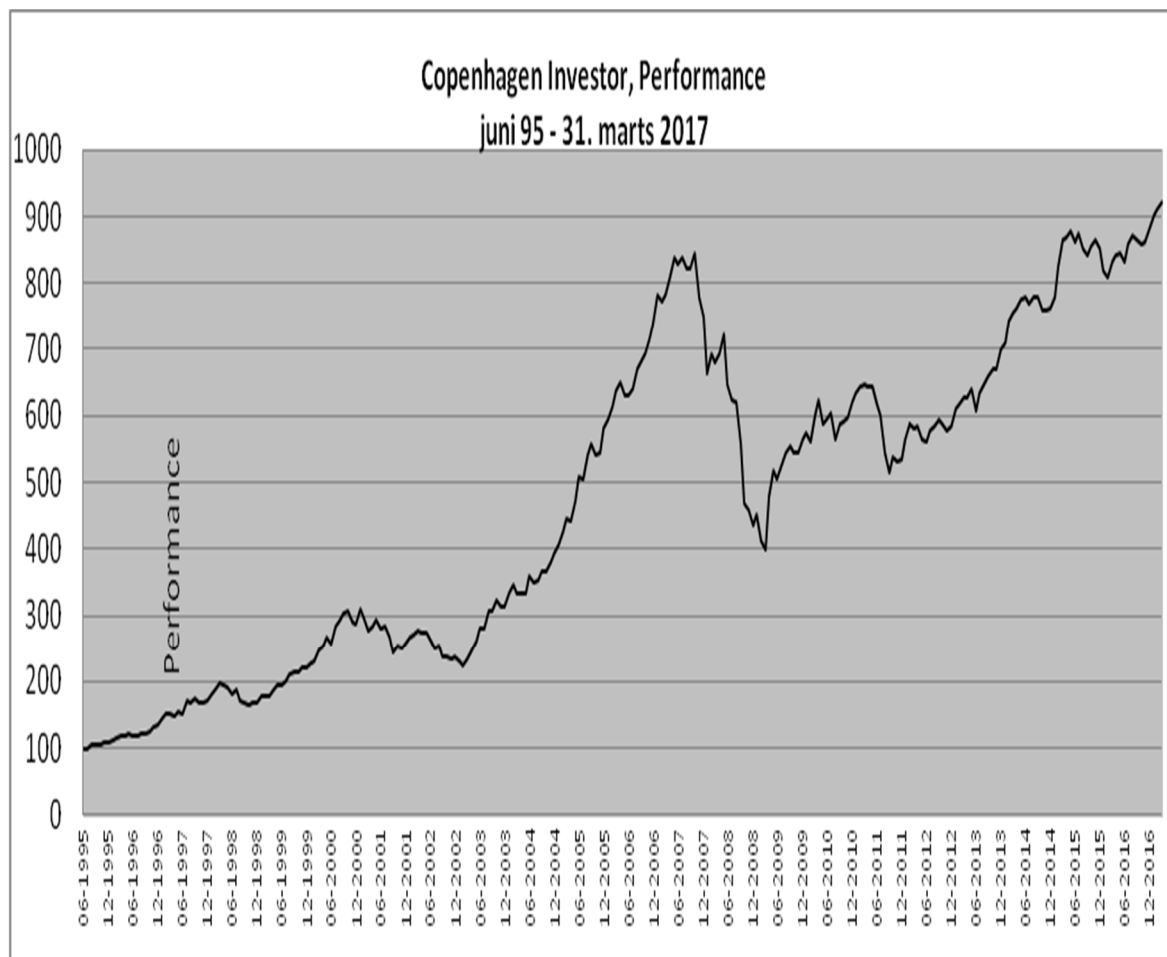
Bortset fra fremmedfinansiering af ejendomsinvesteringer investerer Copenhagen Investor A/S generelt ikke for lånte midler, og har en soliditet på 93,4% af balancen. Selskabet kan i korte perioder have mindre likviditetsover- eller underskud, primært som følge af porteføljeomlægninger.

Udbytte

Der udbetales intet udbytte for 2016.

Udbytte eller avance på salg af aktier vil i 2017 for privatpersoner blive beskattet med 27% op til DKK 51.700 (DKK 103.400 for ægtefæller). Beløb derover beskattes med 42%.

Indekseret udvikling inkl. udbytter for Copenhagen Investors indre værdi



Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra statusdagen og frem til i dag efter vor overbevisning ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til 2017

Flere forhold har gjort 2016 til et turbulent år. Stort olieprisfald efterfulgt af stor stigning, usikkerhed om den kinesiske økonomi, Brexit samt uventet Trump-sejr, men alligevel har verdensøkonomien i 2016 ligesom de foregående år udviklet sig positivt. Dels har de økonomiske data fra USA fortsat fremgangen, og dels er den økonomiske udvikling i Europa endelig gået fra stilstand til moderat fremgang. Den ekstraordinært lempelige pengepolitik med ultra lave renteniveauer har trukket mange investeringsmidler over til aktiemarkederne, men den påbegyndte stramning af USAs pengepolitik vil sandsynligvis tydeliggøre at et højere og mere normalt renteniveau er på vej også i Europa.

Derfor vil den nuværende præference for aktier ikke være evigt!

Erhvervsobligationer med relativt lav løbetid og udvalgte aktier kan stadig være attraktive investeringsmuligheder, mens lange stats- og realkreditobligationer virker både uinteressante og risikofyldte.

Copenhagen Investors nuværende 3-strengede strategi (fast ejendom, erhvervs-obligationer og aktier) forventes at give et tilfredsstillende men moderat afkast for året som helhed. Selskabets ikke uvæsentlige investeringsandel i fast ejendom og erhvervsobligationer vil afbalancere sandsynlige store udsving på aktiemarkedene.

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dets dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, mellemværender og udbytter samt ikke realiseret koncernintern fortjeneste og tab.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Skatteeffekten af de foretagne omvurderinger indregnes.

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte koncerngoodwill (positivt forskelsbeløb), indregnes som aktiv og afskrives lineært efter en individuel vurdering af aktivets brugstid, dog maksimalt 20 år. Negativ goodwill, der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter og reduceres i takt med realisering af de forhold, der ligger til grund for forskelsbeløbet.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende udlejning indregnes i henhold til faktureringsprincippet, således at indtægter indregnes i takt med levering.

Resultat af investeringer

Under resultat af investeringer indregnes realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer samt afkast heraf med fradrag af omkostninger til porteføljeforvaltning mv.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration mv.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til

dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Dagsværdien måles på grundlag af en af ledelsen vurderet handelspris baseret på mæglervurdering fra ekstern vurderingsmand.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hen-satte forpligtelser.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoposkrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes

dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Koncernens resultatopgørelse

Note		2016 t.DKK	2015 t.DKK
1	Resultat af aktier og obligationer	7.213	16.412
	Resultat af ejendomme	751	664
	Resultat af investeringer	7.964	17.076
2	Andre eksterne omkostninger	1.665	1.734
	Resultat før af- og nedskrivninger	6.299	15.342
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	32	32
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	1.309	0
	Resultat af primær drift	7.576	15.310
	Finansielle indtægter	0	11
	Finansielle omkostninger	109	105
	Finansielle poster i alt	-109	-94
	Resultat før skat	7.467	15.216
3	Skat af årets resultat	1.608	2.210
	Årets resultat	5.859	13.006

AKTIVER		31.12.16	31.12.15
Note		t.DKK	t.DKK
	4 Investeringsejendomme	20.977	19.668
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	69	101
	Materielle anlægsaktiver i alt	21.046	19.769
	Anlægsaktiver i alt	21.046	19.769
	Tilgodehavende selskabsskat	0	58
	Andre tilgodehavender	151	133
	Periodeafgrænsningsposter	0	18
	Tilgodehavender i alt	151	209
	Aktier	68.512	65.374
	Obligationer	35.399	32.427
	Værdipapirer i alt	103.911	97.801
	Likvide beholdninger	633	791
	Omsætningsaktiver i alt	104.695	98.801
	Aktiver i alt	125.741	118.570

PASSIVER

Note		31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK
	Selskabskapital	16.620	16.620
	Overført resultat	100.855	94.585
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
6	Egenkapital i alt	117.475	111.205
	Hensættelser til udskudt skat	1.165	893
	Hensatte forpligtelser i alt	1.165	893
7	Gæld til realkreditinstitutter	5.672	5.733
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.672	5.733
7	Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder inden for 1 år	63	61
	Anden gæld	1.366	678
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.429	739
	Gældsforpligtelser i alt	7.101	6.472
	Passiver i alt	125.741	118.570

8 Eventualforpligtelser

9 Ejerforhold

	2016 t.DKK	2015 t.DKK
1. Resultat af investeringer		
Aktieudbytte	1.915	2.966
Obligationsrenter	788	454
Andet afkast	68	50
Kursavance og -tab, aktier	2.575	13.923
Kursavance og -tab, obligationer	1.867	-981
	7.213	16.412
Aktieafkast	4.490	16.889
Obligationsafkast	2.723	-477
I alt	7.213	16.412

2. Andre eksterne omkostninger

Gager	1.010	1.065
Vederlag til bestyrelse	150	120
Revision, regnskabsmæssig assistance og bogføring	136	133
Advokat og anden ekstern rådgivning	0	6
Generalforsamling	5	14
Administration tysk ejendom	67	71
Bankomkostninger	31	32
Øvrige omkostninger	266	293
I alt	1.665	1.734

Der har i årets løb været ansat 1 medarbejder i selskabet udover direktionen.

	2016 t.DKK	2015 t.DKK
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.331	1.830
Årets udskudte skat	272	382
Regulering af skat vedrørende tidligere år	5	-2
I alt	1.608	2.210
		t.DKK

4. Investeringsejendomme

Regnskabsmæssig værdi pr. 01.01.16	19.668
Årets opskrivning	1.309
Årets tilgang	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	20.977

Udover gæld til realkreditinstitutter vedrørende ejendomme er der tinglyst ejerpantebreve til sikkerhed for ejerforening.

	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK
5. Værdipapirer		
Fordeling af værdipapirportefølje:		
C20-selskaber	39.893	33.174
KFMX-selskaber	16.805	20.659
Udenlandske aktier	11.814	11.541
Obligationer	35.399	32.427
I alt	103.911	97.801

6. Egenkapital

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo pr. 01.01.16	16.620	94.585	0	111.205
Salg af egne aktier, netto		411		411
Resultatdisponering		5.859		5.859
Saldo pr. 31.12.16	16.620	100.855	0	117.475

Selskabskapitalen er fordelt på 166.200 stk. aktier á DKK 100.

Egne aktier 4.610 stk. pr. 31.12.16 indregnes uden værdi.

Cirkulerende antal aktier udgør således 161.590 stk. pr. 31.12.16.

	2016	2015
	t.DKK	t.DKK

7. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter med forfald efter 1 år	5.672	5.733
Gæld til realkreditinstitutter med forfald inden for 1 år	63	61
I alt	5.735	5.794

Af gæld til realkreditinstitutter forfalder t.DKK 5.426 til betaling mere end 5 år efter balancedagen.

8. Eventualforpligtelser

Koncernen er sambeskattet med øvrige selskaber og hæfter fra om med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at inde indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed

9. Ejerforhold

Selskabet ejes af ca. 50 aktionærer. Følgende kapitalejere ejer mere end 5% af selskabets kapital:

Copenhagen Invest A/S, Taarbæk Strandvej 84 A, 2930 Klampenborg
John Ladehoff Levin, Taarbæk Strandvej 84 A, 2930 Klampenborg

Moderselskabets resultatopgørelse

Note	2016 t.DKK	2015 t.DKK
1		
Resultat af aktier og obligationer	7.213	16.412
Resultat af investeringer	7.213	16.412
2		
Andre eksterne omkostninger	1.500	1.572
Resultat før af- og nedskrivninger	5.713	14.840
3		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	32	32
Resultat af primær drift	5.681	14.808
7		
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.310	192
4		
Andre finansielle indtægter	190	199
4		
Andre finansielle omkostninger	3	8
Finansielle poster i alt	1.497	383
Resultat før skat	7.178	15.191
5		
Skat af årets resultat	1.319	2.185
Årets resultat	5.859	13.006

Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	5.859	13.006
I alt	5.859	13.006

Moderselskabets balance

AKTIVER		31.12.16	31.12.15
Note		t.DKK	t.DKK
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	69	101
6	Materielle anlægsaktiver i alt	69	101
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.335	6.025
8	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	5.724	5.746
	Finansielle anlægsaktiver i alt	13.059	11.771
	Anlægsaktiver i alt	13.128	11.872
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.131	1.262
	Tilgodehavende selskabsskat	0	63
	Andre tilgodehavender	128	128
	Udskudt skatteaktiv	1	0
	Tilgodehavender i alt	1.260	1.453
	Aktier	68.512	65.374
	Obligationer	35.399	32.427
9	Værdipapirer i alt	103.911	97.801
	Likvide beholdninger	329	463
	Omsætningsaktiver i alt	105.500	99.717
	Aktiver i alt	118.628	111.589

Moderselskabets balance

PASSIVER		31.12.16	31.12.15
Note		t.DKK	t.DKK
	Selskabskapital	16.620	16.620
	Overført resultat	100.855	94.585
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
10	Egenkapital i alt	117.475	111.205
	Hensættelser til udskudt skat	0	1
	Hensatte forpligtelser i alt	0	1
	Skyldig selskabsskat	767	0
	Anden gæld	386	383
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.153	383
	Gældsforpligtelser i alt	1.153	383
	Passiver i alt	118.628	111.589

11 Eventualforpligtelser

12 Ejerforhold

	2016	2015
	t.DKK	t.DKK
1. Resultat af investeringer		
Aktieudbytte	1.915	2.966
Obligationsrenter og -udbytte	788	454
Andet afkast	68	50
Kursavance og -tab, aktier	2.575	13.923
Kursavance og -tab, obligationer	1.867	-981
I alt	7.213	16.412
Aktieafkast	4.490	16.889
Obligationsafkast	2.723	-477
I alt	7.213	16.412

2. Andre eksterne omkostninger

Gager	963	1.029
Vederlag til bestyrelse	150	120
Revision, regnskabsmæssig assistance og bogføring	109	108
Advokat og anden ekstern rådgivning	0	0
Generalforsamling	6	14
Bankomkostninger	36	32
Øvrige omkostninger	236	269
I alt	1.500	1.572

Der har i årets løb været ansat 1 medarbejder i selskabet udover direktionen.

3. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	32	32
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	0	0
I alt	32	32

	2016	2015
	t.DKK	t.DKK
4. Finansiering		
Renteindtægter	0	11
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	190	188
Finansielle indtægter i alt	190	199
Renteomkostninger	3	8
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle omkostninger i alt	3	8
5. Skatter		
Årets aktuelle skat	1.293	1.825
Årets udskudte skat	-2	362
Regulering af skat vedrørende tidligere år	28	-2
I alt	1.319	2.185

31.12.16
t.DKK**6. Materielle anlægsaktiver**

Kostpris pr. 01.01.16	160
Tilgang i året	0
Afgang i året	0
<hr/>	
Kostpris pr. 31.12.16	160
<hr/>	
Afskrivninger pr. 01.01.16	59
Afskrivninger i året	32
Tilbageførsel af afskrivninger vedr. årets afgang	0
<hr/>	
Afskrivninger pr. 31.12.16	91
<hr/>	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	69

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 01.01.16	6.141
Tilgang i året	0
Afgang i året	0
<hr/>	
Kostpris pr. 31.12.16	6.141
<hr/>	
Nedskrivninger pr. 01.01.16(herunder udbytteudlodninger)	-116
Andre kapitalbevægelser	0
Årets resultat	1.310
<hr/>	
Opskrivninger pr. 31.12.16	1.194
<hr/>	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	7.335

Navn	Resultat	Egenkapital
Sibofi ApS, 2930 Klampenborg	897	5.018
CPH Real Estate ApS, 2930 Klampenborg	413	2.317
<hr/>		
	1.310	7.335

8. Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed

Langfristet tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder t.DKK 5.724 forfalder efter et år.

	31.12.16	31.12.15
	t.DKK	t.DKK

9. Værdipapirer

Fordeling af værdipapirportefølje:

Danske aktier	56.698	33.174
Udenlandske aktier	11.814	32.200
Obligationer	35.399	32.427
I alt	103.911	97.801

10. Egenkapital

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 01.01.16	16.620	94.585	0	111.205
Salg af egne aktier, netto		411		411
Udbytte egne aktier		0		0
Ej hævet udbytte mv. tidl. år		0		0
Udbetalt udbytte		0	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser		0		0
Resultatdisponering		5.859		5.859
Saldo 31.12.16	16.620	100.855	0	117.475

Selskabskapitalen er fordelt på 166.200 stk. aktier á DKK 100.

Ændringer i selskabskapital mv. i de foregående år specificeres således:

Egne aktier 4.610 stk. pr. 31.12.16 indregnes uden værdi.

Cirkulerende antal aktier udgør således 161.590 stk. pr. 31.12.16.

11. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

12. Ejerforhold

Selskabet ejes af ca. 50 aktionærer. Følgende kapitalejere ejer mere end 5% af selskabets kapital:

Copenhagen Invest A/S, Taarbæk Strandvej 84 A, 2930 Klampenborg
John Ladehoff Levin, Taarbæk Strandvej 84 A, 2930 Klampenborg