





# Copenhagen Property Apartments ApS

Kronprinsessegade 8 st., 1306 København K

CVR-nr. 37 95 81 15

## Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2026

Dirigent:

.....  
Peter Julius Jensen



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om virksomheden	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11



**Copenhagen Property Apartments ApS**

Årsrapport 2025



## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Copenhagen Property Apartments ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. maj 2026

Direktion:

---

Peter Julius Jensen  
direktør



**Copenhagen Property Apartments ApS**

Årsrapport 2025



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Copenhagen Property Apartments ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Copenhagen Property Apartments ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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:

- u 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.
- u 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.
- u 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.



**Copenhagen Property Apartments ApS**

Årsrapport 2025



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u 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 konklusion 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.
- u 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Odense, den 13. maj 2026  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129



## Ledelsesberetning



**Oplysninger om virksomheden**

Navn	Copenhagen Property Apartments ApS
Adresse, postnr. by	Kronprinsessegade 8 st., 1306 København K
CVR-nr.	37 95 81 15
Stiftet	25. august 2016
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Peter Julius Jensen, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M



## Ledelsesberetning



**Beretning**



**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at eje og renovere ejendomme tillige med ejendomsadministration og hertil beslægtet virksomhed.



**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 2.887 t.kr. mod et overskud på 110 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 29.597 t.kr.



**Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.



Årsregnskab 1. januar - 31. december



## Resultatopgørelse

Note	kr.	2025	2024
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.104.218	1.683.404
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.531.544	37.500
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	3.635.762	1.720.904
	Finansielle indtægter	1.761.891	6.618
	Finansielle omkostninger	-1.734.205	-1.589.143
	<b>Resultat før skat</b>	3.663.448	138.379
3	Skat af årets resultat	-776.917	-28.666
	<b>Årets resultat</b>	<u>2.886.531</u>	<u>109.713</u>

## Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

<u>2.886.531</u>	<u>109.713</u>
<u><u>2.886.531</u></u>	<u><u>109.713</u></u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Balance**

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	<u>59.191.500</u>	<u>73.577.500</u>
		<u>59.191.500</u>	<u>73.577.500</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>59.191.500</u>	<u>73.577.500</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	56.000
	Andre tilgodehavender	<u>104.387</u>	<u>74.836</u>
		<u>104.387</u>	<u>130.836</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>3.506.201</u>	<u>139.032</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.610.588</u>	<u>269.868</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>62.802.088</u>	<u>73.847.368</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Balance**

Note	kr.	2025	2024
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	180.000	180.000
	Overført resultat	29.416.720	26.530.189
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>29.596.720</u>	<u>26.710.189</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	3.644.098	3.889.683
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>3.644.098</u>	<u>3.889.683</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	24.082.303	33.931.713
	Deposita	326.743	434.223
		<u>24.409.046</u>	<u>34.365.936</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	132.812	183.601
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.215.740	52.635
	Skyldig selskabsskat	968.502	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.191.520	6.789.156
	Anden gæld	1.643.650	1.856.168
		<u>5.152.224</u>	<u>8.881.560</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>29.561.270</u>	<u>43.247.496</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>62.802.088</u>	<u>73.847.368</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

2 Antal ansatte

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Egenkapitaloppgørelse**

kr.	<u>Selskapskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	180.000	26.420.476	26.600.476
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>109.713</u>	<u>109.713</u>
<b>Egenkapital 1. januar 2025</b>	180.000	26.530.189	26.710.189
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>2.886.531</u>	<u>2.886.531</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<u>180.000</u>	<u>29.416.720</u>	<u>29.596.720</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter



Anvendt regnskabspraksis

Arsrapporten for Copenhagen Property Apartments ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### **Bruttofortjeneste**

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

### **Ejendomsomkostninger**

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Noter**

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## **Balancen**

### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investerings ejendomme. Dagsværdien opgøres på værdi af det forventede fremtidige afkast fra ejendommene ganget med et afkastkrav.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Selskabsskat**

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 betalte acontoskatter.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gæld til kreditinstitutter**

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

### **Andre gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter



**Antal ansatte**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

**Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.022.502	0
Årets regulering af udskudt skat	-245.585	28.679
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-13
	<u>776.917</u>	<u>28.666</u>

**Materielle anlægsaktiver**

Investerings-  
ejendomme

kr.

Kostpris 1. januar 2025	54.275.930
Tilgange	1.837.500
Afgange	-14.637.060
	<hr/>
Kostpris 31. december 2025	41.476.370
Værdireguleringer 1. januar 2025	19.301.570
Årets værdireguleringer	1.936.500
Tilbageførsel af værdireguleringer	-3.522.940
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december 2025	17.715.130
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>59.191.500</u></b>



**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Noter****Investeringsjendomme**

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Selskabets investeringsejendomme omfatter ejerlejligheder i det centrale København.

**Opgørelse af dagsværdi**

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

**Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Dagsværdien er opgjort på niveau 3 i dagsværdihierakiet.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige vægtede afkastkrav. Afkastkravet er fortsat lavt under hensyntagen til, at ejerlejlighederne kan afstås til højere pris pr. kvm. ved salg.

Portføljen omfatter fem lejligheder, hvor tre er udbudt til salg og de to sidste bliver fri til salg i slutningen af 2026.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bolig</b>		
Beliggenhed	København K	København K
Gns. afkastkrav i %	2,50%	2,70 %
Gns. årlig leje pr. kvadratmeter, kr.	2.592	2.015
Antal kvm.	851	1.229
Dagsværdi pr. kvadratmeter, kr.	69.555	59.868
Dagsværdi ultimo, kr.	59.191.500	73.577.500

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 59.192 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 9.915 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 14.909 t.kr.



Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 22.392 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.



**Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Selskabet har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i selskabets normale drift.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 59.192 t.kr.