



City Apartment A/S
Martinsvej 8
DK - 1926 Frederiksberg C

Tel. +45 70 33 01 00
info@cityapartment.dk
www.cityapartment.dk

CVR 14 40 84 87

City Apartment A/S

Martinsvej 8, 1926 Frederiksberg C

CVR-nr. 14 40 84 87

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2024.

Susanne Andréa Roug
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hovedtal og nøgletal for koncernen	7
Hovedtal og nøgletal for moderselskabet	8
Ledelsesberetning	10
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	14
Resultatopgørelse	25
Balance	26
Egenkapitalopgørelse for koncernen	30
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	31
Pengestrømsopgørelse	32
Noter	33

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for City Apartment A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 12. juni 2024

Direktion

Rolf Stuhr Petersen

Bestyrelse

Susanne Andréa Roug
Formand

Rolf Stuhr Petersen

Theresia Asta Petersen

Frederik Barfoed

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i City Apartment A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for City Apartment A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. 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. december 2023, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme 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 koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for 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 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 eller 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 eller 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 12. juni 2024

Grant Thornton

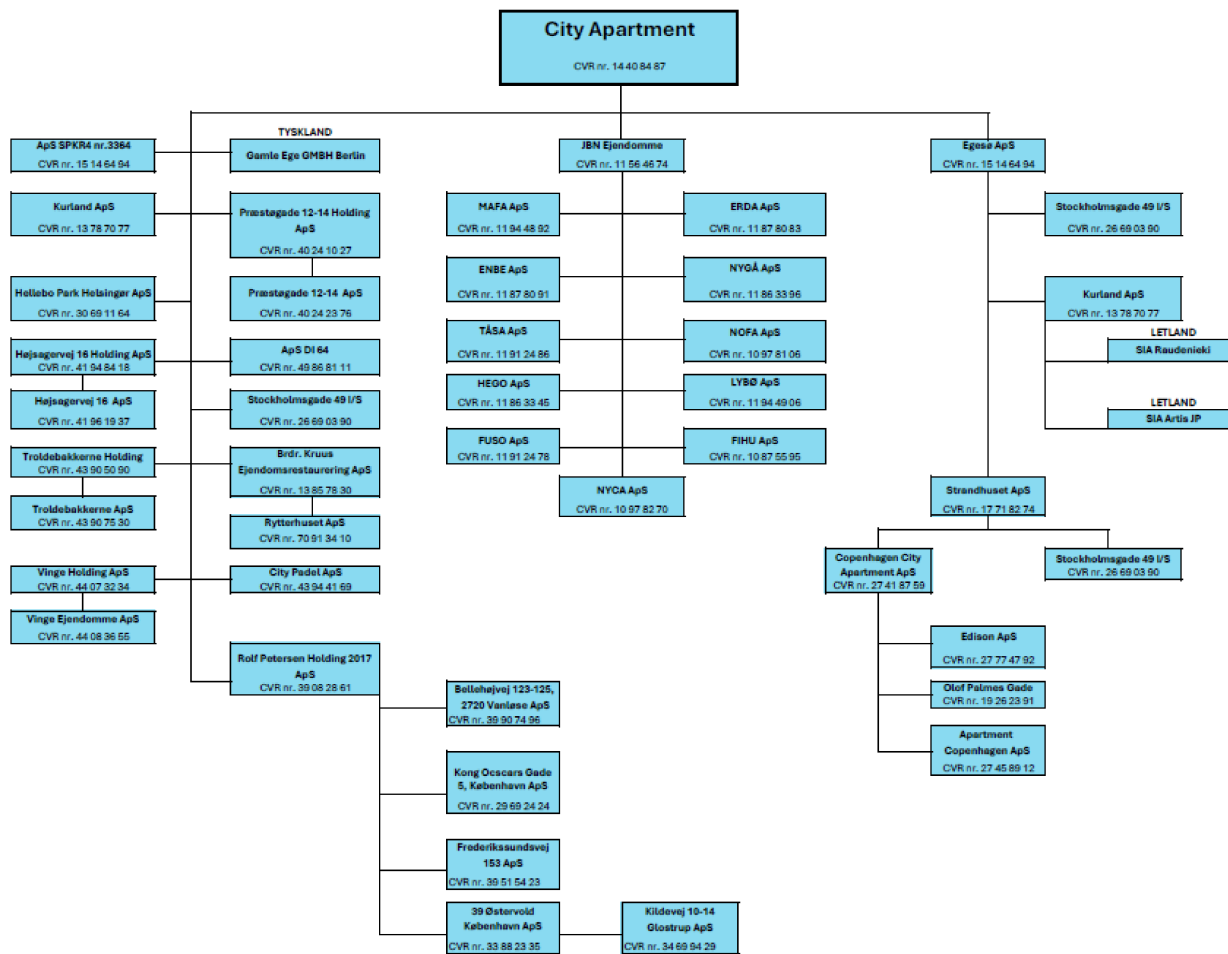
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor
mne32071

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>City Apartment A/S Martinsvej 8 1926 Frederiksberg C</p> <p>CVR-nr.: 14 40 84 87 Regnskabsår: 1. januar - 31. december</p>
Bestyrelse	<p>Susanne Andréa Roug, Formand Rolf Stuhr Petersen Theresia Asta Petersen Frederik Barfoed</p>
Direktion	Rolf Stuhr Petersen
Revision	<p>Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø</p>
Modervirksomhed	City Apartment A/S
Dattervirksomheder	<p>Egesø ApS, Danmark - ApS SPKR4 nr. 3364, Danmark - ApS DI 64, Danmark - JBN Ejendomme ApS, Danmark - Stockholmsgade 49 I/S, Danmark - Hellebopark Helsingør ApS, Danmark - Præstøgade 12-14 Holding ApS, Danmark - Rolf Petersen Holding 2017 ApS, Danmark - Brødreme Kruus Ejendomsrestaurering ApS, Danmark - Højsagervej 16 Holding ApS, Danmark - Troldebakkerne Holding ApS, Danmark - Vinge Holding ApS, Danmark - Gamle Ege GmbH Berlin, Tyskland - City Padel ApS, Danmark - Kurland ApS, Danmark - Olof Palmes Gade 7, Københav ApS*, Danmark - SIA ARTIS JP*, Letland - Edison ApS*, Danmark - MAFA ApS*, Danmark - ERDA ApS*, Danmark - ENBE ApS*, Danmark - HEGO ApS, Danmark</p> <p>- LYBØ ApS*, Danmark - FUSO ApS*, Danmark - NYGÅ ApS*, Danmark - TÅSA ApS*, Danmark - NOFA ApS*, Danmark - FIHU ApS*, Danmark - NYCA ApS*, Danmark - Præstøgade 12-14 ApS*, Danmark - 39 Østervold København ApS*, Danmark - Frederikssundsvej 153 ApS*, Danmark - Kong Oscars Gade 5 København ApS*, Danmark - Bellahøjvej 123-125 2720 Vanløse ApS*, Danmark - Kildevej 10-14 Glostrup ApS*, Danmark - Højsagervej 16 ApS*, Danmark - Rytterhuset ApS*, Danmark - Copenhagen City Apartment ApS*, Danmark - Apartment Copenhagen ApS*, Danmark - Strandhuset ApS*, Danmark - Troldebakkerne ApS*, Danmark - Vinge Ejendomme ApS*, Danmark</p> <p>SIA Raudeniki*, Letland</p>
Kapitalinteresse	Jernbane Alle 54 I/S, Danmark

Koncernoversigt



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	317.426	314.810	283.593	254.443	245.999
Bruttoresultat	190.774	259.345	170.983	152.233	155.034
Resultat af primær drift	167.827	235.331	147.738	132.890	137.477
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-93.820	-191.529	395.779	1.447.091	139.312
Finansielle poster, netto	-117.138	-44.293	-33.590	-18.200	-36.799
Årets resultat	-31.253	14.092	399.852	1.218.993	185.996
Balance:					
Balancesum	7.166.209	7.283.075	7.279.721	6.057.294	4.416.571
Investeringer i materielle anlægsaktiver	93.124	171.630	604.576	114.039	60.386
Egenkapital	3.103.887	3.150.252	3.143.801	2.696.720	1.479.720
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	8.807	149.262	153.613	58.860	87.278
Investeringsaktivitet	-75.696	-163.891	-440.490	-98.383	-64.832
Finansieringsaktivitet	77.251	47.895	221.997	96.415	-47.959
Pengestrømme i alt	10.362	33.266	-64.880	56.892	-25.513
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	43	50	55	54	51
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	60,1	82,4	60,3	59,8	63,0
Overskudsgrad (EBIT-margin)	52,9	74,8	52,1	52,2	55,9
Likviditetsgrad	312,4	414,9	358,8	305,4	155,2
Soliditetsgrad	43,3	43,3	43,2	44,5	33,5
Egenkapitalforrentning	-1,0	0,4	13,7	58,4	13,4

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

Hovedtal og nøgletal for moderselskabet

	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	194.254	181.430	167.980	153.979	155.123
Bruttoresultat	118.481	119.926	104.342	96.277	100.905
Resultat af primær drift	103.445	105.128	92.463	86.089	92.636
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-45.302	-156.453	335.088	1.081.070	96.345
Finansielle poster, netto	-92.786	-40.587	-25.322	-11.856	-22.483
Årets resultat	-31.253	14.092	399.851	1.218.993	185.996
Balance:					
Balancesum	6.085.365	6.393.853	6.262.308	5.300.669	3.726.535
Investeringer i materielle anlægsaktiver	16.057	155.049	211.193	109.766	31.960
Egenkapital	3.103.887	3.150.252	3.143.801	2.696.720	1.479.720
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	21	22	17	16	15
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	61,0	66,1	62,1	62,5	65,0
Overskudsgrad (EBIT-margin)	53,3	57,9	55,0	55,9	59,7
Likviditetsgrad	238,2	125,3	135,6	140,3	121,0
Soliditetsgrad	51,0	49,3	50,2	50,9	39,7
Egenkapitalforrentning	-1,0	0,4	13,7	58,4	13,4

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad (EBIT-margin)	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$

Hovedtal og nøgletal for moderselskabet

Egenkapitalforrentning

$$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens og City Apartment A/S's aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift og administration af egne udlejningsejendomme.

I regnskabsåret er der i koncernen anskaffet en ejendom/grund i Odense og Frederikssund, som skal anvendes til opførelse af investeringsejendomme. I regnskabsåret er Hundested Kro solgt og der er afstået 2 ejerlejligheder i Hellebo Park i Helsingør.

Danmark:

Aktiviteterne har bestået i drift af udlejningsejendomme, som ved årets udgang omfattede 95 ejendomme, i alt ca. 208.000 etage m².

Ejendommene vedligeholdes løbende, således at den høje vedligeholdelsestandard som ejendommene har ikke bliver forringet.

Vores website bliver kontinuerligt ajourført, med de til enhver tid værende ledige lejligheder og erhvervslejemål.

Vi er til stede på flere platforme, Instagram, Facebook, BoligPortalen og Lejebolig. På de sociale medier – Instagram og Facebook, kører der kontinuerligt små branding videoer som fortæller om vores 40 års erfaring, høje service niveau og ledige lejemål. Dette har givet os et større publikum, og vi oplever fortsat stigning på efterspørgsel på alle typer lejemål.

På grund af den store efterspørgsel på lejemål, fremviser vi lejligheder, mens nuværende lejer bor der, og dermed holdes tomgang på et minimum.

Letland:

Aktiviteterne i Letland, består primært i landbrugsdrift, der drives af SIA ARTIS JP, og der dyrkes korn og raps i den vestlige del af landet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets og koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør henholdsvis 4.672 mio.kr. og 6.712 mio.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med henholdsvis 630 mio. kr. i moderselskabet og 889 mio. kr. i koncernen, jf. omtale heraf i regnskabsnote 8.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning for moderselskabet udgør 194,3 mio. kr. mod 181,4 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -31,3 mio. kr. mod 14,1 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet ud fra det stigende renteniveau som påvirker både renteomkostninger samt dagsværdiregulering af investeringsejendomme i negativ retning.

Ledelsesberetning

Årets nettoomsætning for koncernen udgør 317,4 mio. kr. mod 314,8 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -31,3 mio. kr. mod 14,1 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet ud fra det stigende renteniveau som påvirker både renteomkostninger samt dagsværdiregulering af investeringsejendomme i negativ retning.

I årsrapporten for 2022 var udmeldt et forventet koncernresultat før skat for 2023 på 81,6 mio. kr. ekskl. værdireguleringer på koncernens investeringsejendomme. Ændringen 124,7 mio. kr. kan forklares således:

- Negativ dagsværdiregulering på investeringsejendomme med 93,8 mio. kr.
- Forøgede omkostninger investeringsejendomme vedrørende vedligeholdelsesprojekter 17,7 mio. kr.
- Forøgede renteomkostninger 23,5 mio. kr.
- Stigende lejeindtægter 3,8 mio. kr.
- Positivt resultat af landbrug i Letland 3,1 mio. kr.

Årets resultat er påvirket negativt af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med 93,8 mio. kr. samt positiv påvirkning af hensættelse til udskudt skat på 17,5 mio. kr.

Resultatet før ”regulering til dagsværdi” og skat udgør t.kr. 50,7 mio. kr.

Nettofinansieringsudgiften i 2023 er steget med 72,9 mio. kr. primært på grund af rentestigninger på realkreditlån.

Koncernen har realiseret nedenstående huslejeindtægter m.v. i regnskabsårene 2020-2023 baseret på koncernens danske investeringsejendomme. Udviklingen i huslejen er opgjort på baggrund af koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2023.

År (mio. kr.)	2020	2021	2022	2023
Huslejeindtægter m.v.	220	245	270	285
Indeks	(100)	(111)	(123)	(130)

Koncernen har realiseret nedenstående ejendomsudgifter i regnskabsårene 2020-2023 baseret på koncernens danske investeringsejendomme. Udviklingen i ejendomsudgifterne er opgjort på baggrund af koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2023.

År (mio. kr.)	2020	2021	2022	2023
Driftsudgifter	41	42	43	44
Indeks	(100)	(103)	(105)	(107)

Vedligeholdelsesudgifter inkl. større istandsættelsesudgifter	32	43	33	46
Indeks	(100)	(134)	(103)	(144)

Ledelsesberetning

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Valutarisici

Koncernens samlede nettoaktiver i EUR andrager pr. 31.12.2023 EUR000 10.990 eller 81.908 t.kr.

Renterisici

Belåning i ejendomme på koncernniveau udgør pr. 31.12.2023 nom. 3.132.374 t.kr., som fordeler sig således:

Kontantlån, annuitet, 0,85%	353.176
Obligation stående/annuitet, 1%	1.174.771
Rentetilpasning hver halve år (Cibor 6)	974.119
Rentetilpasning hver 3. år (KSA3)	419.381
Rentetilpasning hver 5. år (KSA5)	147.374
Rentetilpasning hver 5. år (F5)	9.993
Rentetilpasning hver 5. år (KR5)	29.871
Rentetilpasning, årlig	177
Fastforrentet	23.512

Belåning målt til amortiseret kostpris andrager 3.100.460 tkr.

Ændring i renteniveauet vil have effekt på koncernens resultat. For at begrænse denne effekt er koncernens belåning fordelt på forskellige lån jf. ovenfor.

En ændring af renten på rentetilpasningslån med +/-1% vil påvirke nettorenterne i 2024 med t.kr. +/- 10.229.

For at minimere renterisikoen overvåger ledelsen løbende renteutviklingen med henblik på, at sikre koncernen en effektiv låne- og finansieringssammensætning.

Miljøforhold

Koncernen arbejder løbende på at forbedre koncernens ejendomme så de bliver mere miljøvenlige, herunder mere energi- og varmebesparende. Det udmønter sig blandt andet i, isolering af fritstående gavle og tagkonstruktioner, udskiftning af vinduer/døre, optimering af varmeanlæg og udskiftning af lyskilder. Endvidere bestræbes øget måling/kontrol af ressourceforbrug i såvel de enkelte lejemål som de enkelte ejendomme.

Videnressourcer

Koncernens vidensressourcer er i det væsentlige koncernens medarbejdere og deres relationer i markedet.

Ledelsesberetning

Den forventede udvikling

Selskabet og koncernen forventer et positivt resultat for 2024.

Koncernens lejeindtægter forventes i 2024 at blive kr. 295 mio kr., en stigning på 10 mio. kr.

I 2023 er der igangsat nybyggeri i Helsingør, hvor det forventes, at byggeudgifterne i alt vil andrage ca. 131 mio kr. hvoraf 52 mio. kr. er afholdt i 2023. Restbeløbet 79 mio. kr. forventes afholdt i 2024.

Det forventes at forbedringer af eksisterende ejendomme vil andrage ca. 14 mio. kr., istandsættelse og forbedring af lejligheder vil andrage 9 mio. kr., hvoraf 5 mio kr. er forbedringer, hertil kommer de almindelige vedligeholdelsesomkostninger på forventet 22 mio. kr.

Øvrige ejendomsudgifter forventes i 2024 at andrage 46 mio. kr., en stigning på 2 mio. kr. i forhold til realiseret i 2023.

Vedrørende salgs- og administrations- og personaleomkostninger forventes en samlet udgift i 2024 på 26 mio. kr.

Nettofinansieringsudgiften forventes at ville andrage 130 mio. kr.

For regnskabsåret 2024 forventes der derfor, et regnskabsmæssigt koncernresultat før værdireguleringer og skatter på 55 mio. kr.

Byggeriet Troldebakkerne forventes færdigt i 2024.

I 2024 vil der fortsat være fokus på udlejning og optimering af bolig- og erhvervslejemål. Der forventes en fortsat næsten 100% udlejning, idet vi har stor fokus på at opretholde den gode vedligeholdelsesstand på vores ejendomme og lejligheder.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for City Apartment A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

I forbindelse med ændring af størrelseskrav for regnskabsklasse C pr. 1. juni 2024 er selskabet gået fra årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse C stor til en mellemstor klasse C-virksomhed.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld 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 årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Udenlandske tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser anses for at være selvstændige enheder. Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven i koncernregnskabet. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering i tilknyttede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og valutakurstab på lån og afledte finansielle instrumenter, som er indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder, direkte i egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske tilknyttede virksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden City Apartment A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori City Apartment A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminerings af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere (konsolideringsmetoden)

Anvendt regnskabspraksis

Køb af tilknyttede virksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventualforpligtelser indregnes i regnskabsposten Kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af til-knyttede virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Positive forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes på kapitalandelen som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokeres til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesumsallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb fra købte tilknyttede virksomheder, som følge af ændring i indregning og måling af de identificerede nettoaktiver, reguleres op til 12 måneder fra overtagelsestidspunktet. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Indeholder kostprisen betingede vederlag måles disse til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende genmåles betingede vederlag til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ved trinvisse overtagelser genmåles værdien af den hidtidige besiddelse af kapitalandele i den overtagne virksomhed til dagsværdien på overtagelsestidspunktet. Forskellen mellem den bogførte værdi af den hidtidige kapitalandel og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder lejeindtægter fra midlertidig udleje af produktionsfaciliteter, fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I både koncernens og moderselskabets resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrations-selskab 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 (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsprojekter, patenter og licenser

Patenter og licenser og rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 10 år.

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 10 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	100 år
Bygninger udland	20-25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Koncernens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme og ejendomme under opførsel

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 15 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investerings-ejendomme”.

Investerings-ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse, men ikke findes i moderselskabet, er følgende regnskabspraksis anvendt:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, pantebreve og noterede kapitalandele der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse omfatter beløb svarende til lån eller sikkerhedsstillelse i forbindelse med etablering af lovlig selvfinansiering.

Et beløb svarende til lånet eller sikkerhedsstillelsen omklassificeres fra "Overført resultat" til "Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse".

Reserve for valutakursomregning

Reserve for valutakursomregning opstår ved omregning af regnskabsposter i udenlandsk valuta.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

City Apartment A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte aconto-skatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for vær-diændringer.

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på aktivitet og geografiske markeder vedrørende omsætning. Segmentoplysningerne følger moderselskabets regnskabspraksis, risici og interne økonomistyring.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Moderselskab		
	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	
1	Nettoomsætning	317.426	314.810	194.254	181.430
	Andre driftsindtægter	19.237	59.387	78	0
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-34.520	-25.053	0	-35
	Andre eksterne omkostninger	-21.588	-14.085	-18.773	-11.279
	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-89.781	-75.714	-57.078	-50.190
	Bruttoresultat	190.774	259.345	118.481	119.926
2	Personaleomkostninger	-16.063	-16.919	-12.795	-12.368
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-6.884	-6.558	-2.241	-2.430
	Andre driftsomkostninger	0	-537	0	0
	Driftsresultat	167.827	235.331	103.445	105.128
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-4.908	85.549
	Indtægter af kapitalinteresser	121	0	121	0
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-93.820	-191.529	-45.302	-156.453
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	10.748	9.486
	Andre finansielle indtægter	14.915	4.275	13.014	1.430
3	Øvrige finansielle omkostninger	-132.174	-48.568	-116.548	-51.503
	Resultat før skat	-43.131	-491	-39.430	-6.363
	Skat af årets resultat	11.878	14.583	8.177	20.455
4	Årets resultat	-31.253	14.092	-31.253	14.092

Balance 31. december

Note	Aktiver				
	Koncern		Moderselskab		
	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	
	Anlægsaktiver				
5	Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder	8	11	0	0
6	Goodwill	12.795	14.394	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	12.803	14.405	0	0
7	Grunde og bygninger	28.078	30.282	0	0
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.698	15.451	3.941	2.051
9	Investeringsjendomme	6.639.911	6.734.981	4.671.400	4.703.670
10	Investeringsjendomme under opførelse	72.305	0	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	6.757.992	6.780.714	4.675.341	4.705.721

Balance 31. december

Note	Koncern		Moderselskab		
	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	
Aktiver					
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	814.371	1.119.789
12	Kapitalinteresse	5.281	0	5.281	0
13	Andre tilgodehavender	49.149	14.022	46.257	10.370
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	67.049	0	67.049	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	121.479	14.022	932.958	1.130.159
	Anlægsaktiver i alt	6.892.274	6.809.141	5.608.299	5.835.880
Omsætningsaktiver					
	Råvarer og hjælpematerialer	8.452	13.586	0	0
	Fremstillede varer og handelsvarer	7.229	22.979	109	126
	Aktiver bestemt for salg	32.096	16.138	27.193	16.138
	Varebeholdninger i alt	47.777	52.703	27.302	16.264
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.700	1.619	0	176
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	293.235	209.048
	Tilgodehavende selskabsskat	9.138	0	15.958	8.460
	Andre tilgodehavender	123.252	96.880	100.107	68.720
14	Periodeafgrænsningsposter	1.663	1.541	0	0
	Tilgodehavender i alt	135.753	100.040	409.300	286.404
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.023	246.171	4.563	245.590
	Værdipapirer i alt	5.023	246.171	4.563	245.590
	Likvide beholdninger	85.382	75.020	35.901	9.715
	Omsætningsaktiver i alt	273.935	473.934	477.066	557.973
	Aktiver i alt	7.166.209	7.283.075	6.085.365	6.393.853

Balance 31. december

		Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
Note		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Passiver					
Egenkapital					
15	Virksomhedskapital	4.000	4.000	4.000	4.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	466.463	772.505
	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	67.049	0	67.049	0
16	Reserve for valutakursomregning	-165	-353	-165	-353
	Overført resultat	3.023.003	3.131.305	2.556.540	2.358.800
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.000	15.300	10.000	15.300
	Egenkapital i alt	3.103.887	3.150.252	3.103.887	3.150.252
Hensatte forpligtelser					
17	Hensættelser til udskudt skat	833.819	851.612	572.765	580.069
	Hensatte forpligtelser i alt	833.819	851.612	572.765	580.069

Balance 31. december

Note	Koncern		Moderselskab		
	2023	2022	2023	2022	
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	
Passiver					
Gældsforpligtelser					
	Gæld til realkreditinstitutter	3.074.817	3.101.402	2.167.897	2.178.651
	Deposita	62.079	60.692	40.558	39.685
18	Periodeafgrænsningsposter	3.927	4.881	0	0
19	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.140.823</u>	<u>3.166.975</u>	<u>2.208.455</u>	<u>2.218.336</u>
19	Kortfristet del af langfristet gæld	26.108	27.243	12.228	12.289
	Gæld til pengeinstitutter	9	0	9	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.168	6.107	10.916	4.923
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	141.249	375.253
	Gæld til kapitalinteresser	186	0	186	0
	Selskabsskat	0	4.657	0	0
	Anden gæld	44.841	68.457	33.403	50.237
20	Periodeafgrænsningsposter	4.368	7.772	2.267	2.494
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>87.680</u>	<u>114.236</u>	<u>200.258</u>	<u>445.196</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.228.503</u>	<u>3.281.211</u>	<u>2.408.713</u>	<u>2.663.532</u>
	Passiver i alt	<u>7.166.209</u>	<u>7.283.075</u>	<u>6.085.365</u>	<u>6.393.853</u>
21	Oplysninger om dagsværdi				
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
23	Eventualposter				
24	Nærtstående parter				

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomhedskapital t.kr.	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode t.kr.	Reserve for ud- lån og sikker- hedsstillelse t.kr.	Reserve for va- lutakursomreg- ning t.kr.	Overført resul- tat t.kr.	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital 1. januar 2023	4.000	0	0	-353	3.131.305	15.300
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0	-15.300
Resultatandel	0	0	0	0	-41.253	10.000
Valutakursreguleringer	0	0	0	188	0	0
Overført fra overført resultat	0	0	67.049	0	0	0
Overført til reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	0	0	0	-67.049	0
	4.000	0	67.049	-165	3.023.003	10.000

Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

	Virksomhedskapital t.kr.	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode t.kr.	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse t.kr.	Reserve for valutakursomregning t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret t.kr.
Egenkapital 1. januar 2023	4.000	772.505	0	-353	2.358.800	15.300
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0	-15.300
Resultatandel	0	-4.908	0	0	-36.345	10.000
Valutakursreguleringer	0	188	0	188	0	0
Udloddet udbytte	0	-300.000	0	0	300.000	0
Regulering ved afgang	0	277	0	0	0	0
Regulering afskrivning goodwill	0	-1.599	0	0	0	0
Overført fra overført resultat	0	0	67.049	0	0	0
Overført til reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	0	0	0	-67.049	0
Regulering reserve for nettoopskrivning	0	0	0	0	1.134	0
	4.000	466.463	67.049	-165	2.556.540	10.000

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Årets resultat	-31.253	14.092
25 Reguleringer	200.334	227.797
26 Ændring i driftskapital	-23.278	-29.355
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	145.803	212.534
Renteindbetalinger og lignende	14.915	4.275
Renteudbetalinger og lignende	-132.174	-48.568
Pengestrøm fra ordinær drift	28.544	168.241
Betalt selskabsskat	-19.737	-18.979
Pengestrømme fra driftsaktivitet	8.807	149.262
Køb af materielle anlægsaktiver	-93.124	-171.636
Salg af materielle anlægsaktiver	22.588	7.745
Køb af virksomheder og aktiviteter	-5.160	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-75.696	-163.891
Optagelse af langfristet gæld	0	39.968
Afdrag på langfristet gæld	-27.286	0
Ændring gæld kreditinstitutter	9	-1.902
Ændring i værdipapirer og andre tilgodehavender	138.972	17.479
Ændring i kortfristet udlån	-19.144	0
Betalt udbytte	-15.300	-7.650
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	77.251	47.895
Ændring i likvider	10.362	33.266
Likvider 1. januar 2023	75.020	41.754
Likvider 31. december 2023	85.382	75.020
Likvider		
Likvide beholdninger	85.382	75.020
Likvider 31. december 2023	85.382	75.020

Noter

1. Nettoomsætning

Segmentoplysninger

Aktiviteter - primært segment:

	<u>Lejeindtægter</u>	<u>Landbrug</u>	<u>I alt</u>
Koncern	285.004	32.422	317.426

	<u>Lejeindtægter</u>	<u>Administration shonorar</u>	<u>I alt</u>
Moderselskab	192.246	2.008	194.254

Geografisk - sekundært segment:

	<u>Danmark</u>	<u>Letland</u>	<u>I alt</u>
Koncern	285.004	32.422	317.426

	<u>Danmark</u>	<u>I alt</u>
Moderselskab	194.254	194.254

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	14.412	14.886	11.761	11.326
Pensioner	1.651	2.033	870	872
Andre omkostninger til social sikring	0	0	164	170
	<u>16.063</u>	<u>16.919</u>	<u>12.795</u>	<u>12.368</u>
Direktion og bestyrelse	1.257	1.310	1.257	1.248
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	43	50	21	22
3. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	8.932	13.718
Andre finansielle omkostninger	132.174	48.568	107.616	37.785
	<u>132.174</u>	<u>48.568</u>	<u>116.548</u>	<u>51.503</u>

Noter

	Morderselskab	
	2023 t.kr.	2022 t.kr.
4. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-4.908	0
Udbytte for regnskabsåret	10.000	15.300
Disponeret fra overført resultat	-36.345	-1.208
Disponeret i alt	-31.253	14.092
	Koncern	
	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.
5. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder		
Kostpris 1. januar 2023	49	37
Tilgang i årets løb	0	12
Kostpris 31. december 2023	49	49
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-38	-36
Årets afskrivninger	-3	-2
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-41	-38
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	8	11
6. Goodwill		
Kostpris 1. januar 2023	15.993	15.993
Kostpris 31. december 2023	15.993	15.993
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-1.599	0
Årets afskrivninger	-1.599	-1.599
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-3.198	-1.599
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	12.795	14.394

Noter

	Koncern			
	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.		
7. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2023	51.950	53.220		
Omregning til valutakurs 31. december 2023	114	-8		
Afgang i årets løb	-761	-1.262		
Kostpris 31. december 2023	51.303	51.950		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-21.668	-20.157		
Omregning til valutakurs 31. december 2023	-45	3		
Årets afskrivninger	-1.631	-1.689		
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	119	175		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-23.225	-21.668		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	28.078	30.282		
	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.
8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. januar 2023	53.327	56.678	5.135	5.194
Omregning til valutakurs 31. december 2023	108	-8	0	0
Tilgang i årets løb	6.368	4.918	3.025	136
Afgang i årets løb	-4.128	-8.261	-1.573	-195
Kostpris 31. december 2023	55.675	53.327	6.587	5.135
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-37.876	-42.641	-3.084	-2.312
Omregning til valutakurs 31. december 2023	-79	6	0	0
Årets afskrivninger	-3.619	-3.267	-642	-831
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	3.597	8.026	1.080	59
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-37.977	-37.876	-2.646	-3.084
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	17.698	15.451	3.941	2.051

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.
9. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar 2023	3.344.519	3.184.230	2.326.198	2.171.285
Tilgang i årets løb	14.451	166.712	13.032	154.913
Afgang i årets løb	-15.743	-6.423	0	0
Kostpris 31. december 2023	3.343.227	3.344.519	2.339.230	2.326.198
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	3.390.462	3.581.991	2.377.472	2.533.925
Årets regulering til dagsværdi	-93.820	-191.529	-45.302	-156.453
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	42	0	0	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	3.296.684	3.390.462	2.332.170	2.377.472
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	6.639.911	6.734.981	4.671.400	4.703.670

Selskabets investeringsejendomme består af følgende:

- 50 boligejendomme med erhverv på i alt 117.786 m2 beliggende i København
- 5 boligejendomme med erhverv på i alt 13.093 m2 beliggende uden for København
- 2 Erhvervsejendomme på i alt 2.197 m2 beliggende i København.
- 1 Erhvervsejendom på i alt 255 m2 beliggende uden for København.

Koncernens investeringsejendomme består af følgende:

- 74 boligejendomme med erhverv på i alt 154.186 m2 beliggende i København
- 14 boligejendomme med erhverv på i alt 41.478 m2 beliggende uden for København
- 2 Erhvervsejendomme på i alt 2.197 m2 beliggende i København.
- 5 Erhvervsejendomme på i alt 6.890 m2 beliggende uden for København.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Måling til dagsværdi foretages fra og med 2023 med udgangspunkt i discounted cash flow model (DCF-model) Tidligere blev anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på et normaliseret cash flow. Implementeringen af DCF modellen vurderes isoleret set ikke i væsentlig omfang at have påvirket skønnet af ejendommens dagsværdi.

Noter

9. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 15 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	Moder-selskab	Koncern
Budgetperiode (år)	15	15
Gennemsnitlig markedsleje pr. kvm for boligelejemål: (kr/kvm)	1.726	1.665
Gennemsnitlig erhvervsleje pr. kvm for erhvervslejemål: (kr/kvm)	1.746	1.501
Diskonteringsfaktor, bolig, København (%)	3,07-3,9	3,07-3,9
Diskonteringsfaktor, bolig, uden for København (%)	2,70-4,00	2,7-6,00
Diskonteringsfaktor, erhverv (%)	3,82-5,60	3,82-8,5
Inflation (%)	2	2
Tomgangsprocent (%)	1	1
Gennemsnitlig diskonteringsfaktor (%)	3,45	3,49
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/kvm)	36.518	33.188

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 1.870 mio. kr, svarende til 40 % af den samlede dagsværdi for ejendommene.

Noter

9. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse moderselskab

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 4.671.400 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige diskonteringsfaktor kan illustreres ved, at ved en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 630.400 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 849.900 t.kr.

Følsomhedsanalyse koncern

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 6.639.911 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige diskonteringsfaktor kan illustreres ved, at ved en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 889.300 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.188.900 t.kr.

Noter

	Koncern	
	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.
10. Investeringsejendomme under opførelse		
Tilgang i årets løb	72.305	0
Kostpris 31. december 2023	72.305	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	72.305	0

Koncernens investeringsejendomme under opførelse består af 2 byggegrunde på i alt 21.444 kvm beliggende i Frederikssund og Odense C. De endnu ikke færdigudviklede grunde er værdiansat på baggrund af senest gennemførte handler (niveau 2 i dagsværdihierarkiet) med tillæg af projektomkostninger.

Koncernens ledelse har endnu ikke valgt projekter til opførelse på disse grunde.

Herudover består investeringsejendomme under opførelse af koncernens ejendomsprojekt i Helsingør benævnt ”Troldebakkerne”. Det endnu ikke færdigopførte ejendomsprojekt er værdiansat baseret på budget for opførelse og drift af byggeriet. Budget for såvel opførelse som drift er forbundet med usikkerhed, idet der er sædvanlige risici forbundet med projektet, ligesom der udestår indgåelse af lejekontrakter mv. Realiseres afvigelser i forhold til det budgetterede kan det påvirke den indregnede værdi.

Denne Investeringsejendom er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 15 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

Der er anvendt en færdiggørelsesgrad på 34% ved beregning af dagsværdien på det igangværende ejendomsprojekt.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2023
Budgetperiode (år)	15
Anvendt markedsleje (kr.)	1.700
Diskonteringsfaktor (%)	5,5
Inflation (%)	2
Tomgangsprocent (%)	1

Noter

		Morderselskab		
		31/12 2023	31/12 2022	
		t.kr.	t.kr.	
11. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2023		314.331	332.342	
Tilgang i årets løb		272	0	
Afgang i årets løb		-277	-18.011	
Kostpris 31. december 2023		314.326	314.331	
Opskrivninger 1. januar 2023		774.105	683.706	
Omregning til valutakurs		185	10	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill		-4.908	85.549	
Årets tilbageførsler på afgang		277	4.840	
Udbytte		-300.000	0	
Opskrivninger 31. december 2023		469.659	774.105	
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2023		-1.599	0	
Årets afskrivninger på goodwill		-1.599	-1.599	
Afskrivninger på goodwill 31. december 2023		-3.198	-1.599	
Modregnet i tilgodehavender		33.584	32.952	
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser		33.584	32.952	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		814.371	1.119.789	
I regnskabsposten indgår goodwill med		12.795	14.394	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos City Apartment A/S
		t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egesø ApS, Danmark	100 %	153.763	3.359	153.763
ApS SPKR4 nr. 3364, Danmark	100 %	0	19	0
ApS DI 64, Danmark	100 %	52.159	2.998	52.159
JBN Ejendomme ApS, Danmark	100 %	304.610	1.988	304.610
Stockholmsgade 49 I/S, Danmark	50 %	69.642	7.420	34.821
Hellebopark Helsingør ApS, Danmark	100 %	-26.405	1.233	-26.405
Præstøgade 12-14 Holding ApS, Danmark	100 %	3.443	-883	3.443
Rolf Petersen Holding 2017 ApS, Danmark	100 %	43.214	-27.993	56.009
Brødreme Kruus Ejendomsrestauration ApS, Danmark	100 %	107.252	9.029	107.252
Højsagervej 16 Holding ApS, Danmark	100 %	3.783	580	3.783
Troldebakkerne Holding ApS, Danmark	100 %	-849	-889	-849

Noter

Vinge Holding ApS, Danmark	100 %	-176	-216	-176
Gamle Ege GmbH Berlin, Tyskland	100 %	-5.142	0	-5.142
City Padel ApS, Danmark	100 %	-1.011	-1.051	-1.011
Kurland ApS, Danmark	64,91 %	151.796	4.940	98.531
Olof Palmes Gade 7, Københav ApS*, Danmark	100 %	37.151	-549	0
SIA ARTIS JP*, Letland	100 %	81.908	3.175	0
Edison ApS*, Danmark	100 %	20.881	-188	0
MAFA ApS*, Danmark	100 %	46.989	208	0
ERDA ApS*, Danmark	100 %	16.445	1.947	0
ENBE ApS*, Danmark	100 %	24.836	787	0
HEGO ApS, Danmark	100 %	27.479	834	0
LYBØ ApS*, Danmark	100 %	27.088	-1.938	0
FUSO ApS*, Danmark	100 %	24.907	-638	0
NYGÅ ApS*, Danmark	100 %	30.803	347	0
TÅSA ApS*, Danmark	100 %	47.289	-36	0
NOFA ApS*, Danmark	100 %	50.226	-925	0
FIHU ApS*, Danmark	100 %	30.721	757	0
NYCA ApS*, Danmark	100 %	21.462	631	0
Præstøgade 12-14 ApS*, Danmark	100 %	3.496	-872	0
39 Østervold København ApS*, Danmark	100 %	51.975	-16.915	0
Frederikssundsvej 153 ApS*, Danmark	100 %	7.743	213	0
Kong Oscars Gade 5 København ApS*, Danmark	100 %	15.554	-15.120	0
Bellahøjvej 123-125 2720 Vanløse ApS*, Danmark	100 %	8.702	5.090	0
Kildevej 10-14 Glostrup ApS*, Danmark	100 %	29.438	-779	0
Højsagervej 16 ApS*, Danmark	100 %	3.807	590	0
Rytterhuset ApS*, Danmark	100 %	105.070	8.972	0
Copenhagen City Apartment ApS*, Danmark	100 %	70.768	-1.615	0
Apartment Copenhagen ApS*, Danmark	100 %	27.829	-403	0
Strandhuset ApS*, Danmark	100 %	80.735	-296	0
Troldebakkerne ApS*, Danmark	100 %	-829	-869	0
Vinge Ejendomme ApS*, Danmark	100 %	-159	-199	0
SIA Raudenicki*, Letland	100 %	1.450	64	0

* Datter/datter selskaber

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.
12. Kapitalinteresse				
Kostpris 1. januar 2023	0	0	0	0
Tilgang i årets løb	5.160	0	5.160	0
Kostpris 31. december 2023	5.160	0	5.160	0
Opskrivninger 1. januar 2023	0	0	0	0
Årets resultat for afskrivninger på goodwill	121	0	121	0
Opskrivninger 31. december 2023	121	0	121	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	5.281	0	5.281	0
Kapitalinteresse:				
			Hjemsted	Ejerandel
Jernbane Alle 54 I/S			Danmark	50 %
13. Andre tilgodehavender				
Kostpris 1. januar 2023	14.022	8.311	10.370	10.370
Tilgang i årets løb	35.127	5.711	35.887	0
Kostpris 31. december 2023	49.149	14.022	46.257	10.370
Nedskrivninger 1. januar 2023	0	0	0	0
Nedskrivninger 31. december 2023	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	49.149	14.022	46.257	10.370
Der specificeres således:				
Andre tilgodehavender	49.149	14.022	46.257	10.370
	49.149	14.022	46.257	10.370
14. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalt forsikring	322	100	0	0
Diverse forudbetalinger	1.341	1.441	0	0
	1.663	1.541	0	0

Noter

	Koncern		Morderselskab	
	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.
15. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2023	4.000	4.000	4.000	4.000
	4.000	4.000	4.000	4.000
Aktiekapitalen består af:				
A-aktier				
8 stk. aktier á kr. 10.000				
B-aktier:				
5 stk. aktier á kr. 500.000				
12 stk. aktier á kr. 100.000				
22 stk. aktier á kr. 10.000				
Stemmemforhold A-aktier 1/1				
Stemmemforhold B-aktier 1/0,01				
B-aktier har forlods ret til udbytte på 6%				
16. Reserve for valutakursomregning				
Reserve for valutakursomregning 1. januar 2023	-353	-353	-353	-353
Valutakursreguleringer	188	0	188	0
	-165	-353	-165	-353
17. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2023	851.612	890.321	580.069	611.688
Forskydning i udskudt skat	-17.820	-38.709	-7.304	-31.619
Udskudt skat regulering primo	27	0	0	0
	833.819	851.612	572.765	580.069
18. Periodeafgrænsningsposter				
Periodeafgrænsningsposter i alt	4.392	4.881	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-465	0	0	0
	3.927	4.881	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.300	4.881	0	0

Noter

19. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 t.kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld t.kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Koncern				
Gæld til realkreditinstitutter	3.100.460	25.643	3.074.817	2.934.233
Deposita	62.079	0	62.079	62.080
Periodeafgrænsningsposter	4.392	465	3.927	0
	3.166.931	26.108	3.140.823	2.996.313
Moderselskab				
Gæld til realkreditinstitutter	2.180.125	12.228	2.167.897	2.085.894
Deposita	40.558	0	40.558	0
	2.220.683	12.228	2.208.455	2.085.894
20. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetaling lejere mv.	4.368	7.772	2.267	2.494
	4.368	7.772	2.267	2.494

Noter

21. Oplysninger om dagsværdi

Koncern

	Investeringsejendomme t.kr.	Børsnoterede aktier t.kr.	Unoterede værdipapirer og kapitalandele t.kr.
Dagsværdi 31. december 2023	6.712.216	4.344	678
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-93.820	-525	-172

Modervirksomhed

	Investeringsejendomme t.kr.	Børsnoterede aktier t.kr.	Unoterede værdipapirer og kapitalandele t.kr.
Dagsværdi 31. december 2023	4.671.400	4.344	219
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-45.302	-525	-58

Finansielle aktiver består af unoterede aktier. For denne type investering gælder at dagsværdi ikke måles på baggrund af observationer på et aktivt marked, men på baggrund af oplysninger af individuelle vurderinger samt på baggrund af oplysninger fra selskaberne.

Dagsværdien af selskabets investering i unoterede aktier baserer sig på modtagne årsrapporteringer.

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskab:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.206.033 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.671.400 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 250 t.kr. til sikkerhed for ejerforeninger tinglyste byrder. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har afgivet ulimiteret tilbagetrædelseserklæring vedrørende tilgodehavende i datterselskabet Hellebo Park Helsingør ApS.

Noter

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.132.374 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.712.216 t.kr.

Tinglyst pantebrev til realkreditinstitut, nom. t.kr. 1.600 med pant i varebeholdninger, med en bogført værdi på t.kr. 4.903.

Koncernen har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.862 t.kr. til sikkerhed for ejerforeninger tinglyste byrder. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Koncernen har ejerpantebreve på i alt 16.250 t.kr. som ikke er deponeret til sikkerhed for gæld.

Koncernen har en deponeringskonto på t.kr. 50, som indgår i selskabet likvide beholdninger.

23. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Moderselskab:

Leasingforpligtelser:

Restleasingydelse vedrørende operationelle leasingkontrakter biler udgør på 3.150 t.kr.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders realkreditlån. De tilknyttede virksomheders realkreditlån udgør pr. 31. december 2023 i alt 922.278 t.kr.

Noter

23. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Andre eventualforpligtelser:

I tilknyttede virksomheder indgår et interessentskab, hvor selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige interessenter. Der er til realkreditinstitutter tinglyst pant på 20.105 t.kr. i interessentskabets investeringsejendom med en bogført værdi på 62.400 t.kr.

Selskabet er på balancedagen part i en sag, hvis udfald er uvist på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet. Såfremt selskabet taber sagen vil det medføre træk på selskabets ressourcer med maksimalt 6.418 t.kr.

Grundejernes Investeringsfond:

Tilgodehavende hos Grundejernes Investeringsfond 53.030 t.kr. er øremærket vedligeholdelse.

Koncern:

Leasingforpligtelser:

Restleasingydelse vedrørende operationelle leasingkontrakter biler udgør på 3.150 t.kr.

Koncernen er på balancedagen part i en sag, hvis udfald er uvist på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet. Såfremt selskabet taber sagen vil det medføre træk på selskabets ressourcer med maksimalt 6.418 t.kr.

Grundejernes Investeringsfond:

Tilgodehavende hos Grundejernes Investeringsfond 67.955 t.kr. er øremærket vedligeholdelse.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige selskabsskat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

24. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

RP Holdco ApS, Martinsvej 8

Aktionær

Rolf Stuhr Petersen

Hovedaktionær

AP Holdco ApS

Aktionær

Transaktioner

Transaktioner med nærtstående parter er foregået på markedsmæssige vilkår.

Noter

Transaktioner (fortsat)**25. Reguleringer**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	6.884	6.558
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-5.713	0
Andre finansielle indtægter	-14.915	-4.275
Øvrige finansielle omkostninger	132.174	48.568
Skat af årets resultat	-11.877	-14.583
Værdiregulering ejendomme	93.820	191.529
Øvrige reguleringer	-39	0
	<u>200.334</u>	<u>227.797</u>

26. Ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	4.927	-16.354
Ændring i tilgodehavender	-26.576	-6.435
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-20.773	-6.566
Regulering vedr. kortfristet udlån/pantebreve	19.144	0
	<u>-23.278</u>	<u>-29.355</u>