
City Self-Storage A/S

Roskildevej 5, 2620 Albertslund

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 20 66 59 04

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2021

Sveinung Høyer-Trollnes
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for City Self-Storage A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 31. maj 2021

Direktion

Sveinung Høyer-Trollnes
adm. direktør

Bestyrelse

Fabian Emil Søbak
formand

Cecilie Margrethe Brænd
Hekneby

Gustav Sigmund Søbak

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i City Self-Storage A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for City Self-Storage A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Herning, den 31. maj 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Karsten Mehlsen
statsautoriseret revisor
mne18473

Selskabsoplysninger

Selskabet

City Self-Storage A/S
Roskildevej 5
2620 Albertslund
Hjemmeside: www.cityselfstorage.dk

CVR-nr.: 20 66 59 04
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Albertslund

Bestyrelse

Fabian Emil Søbak, formand
Cecilie Margrethe Brænd Hekneby
Gustav Sigmund Søbak

Direktion

Sveinung Høyer-Trollnes

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af lagerrum.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 839.982, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 6.601.142.

Begivenheder efter balancedagen

Den 25. marts 2021 offentliggjorde gruppelederen, Self Storage Group, i en pressemeddelelse, at City Self-Storage Danmark havde indgået en aftale om køb af alle aktierne i Dit Pulterkammer Holding A/S ("DPK"). DPK ejer og driver fem ubemandede anlæg i Danmark, der er planlagt at rebrandes til City Self-Storage. Erhvervsen er finansieret med koncernintern gæld og blev afsluttet den 14. april 2021. For yderligere information om overtagelsen henvises til koncernens pressemeddelelse.

Det er ledelsens vurdering, at den nuværende situation, i relation til virusudbruddet af COVID-19, ikke i et væsentligt omfang har indflydelse på selskabets aktiviteter og drift i 2021. Ledelsen overvåger løbende situationen. Herudover er der ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste		5.807.285	8.669.262
Personaleomkostninger	1	-3.586.094	-4.116.014
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-1.274.143</u>	<u>-1.184.127</u>
Resultat før finansielle poster		947.048	3.369.121
Finansielle indtægter		0	120
Finansielle omkostninger	2	<u>-107.066</u>	<u>-57.992</u>
Resultat før skat		839.982	3.311.249
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>839.982</u>	<u>3.311.249</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>839.982</u>	<u>3.311.249</u>
		<u>839.982</u>	<u>3.311.249</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		26.057.150	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.693.177	1.319.674
Indretning af lejede lokaler		4.176.179	4.232.146
Materielle anlægsaktiver under udførelse		135.103	0
Materielle anlægsaktiver	3	32.061.609	5.551.820
Deposita		1.218.991	699.939
Finansielle anlægsaktiver		1.218.991	699.939
Anlægsaktiver		33.280.600	6.251.759
Handelsvarer		358.705	458.836
Varebeholdninger		358.705	458.836
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.365.519	2.472.044
Andre tilgodehavender		227.792	0
Periodeafgrænsningsposter		1.315.786	544.731
Tilgodehavender		3.909.097	3.016.775
Likvide beholdninger		3.976.345	4.249.968
Omsætningsaktiver		8.244.147	7.725.579
Aktiver		41.524.747	13.977.338

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital	4	4.000.200	4.000.200
Overført resultat		2.600.942	1.760.960
Egenkapital		6.601.142	5.761.160
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.053.444	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	26.053.444	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.122.137	3.008.792
Leverandører af varer og tjenesteydelser		361.958	645.486
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	117.680	134.978
Anden gæld		1.781.107	1.182.272
Periodeafgrænsningsposter		3.487.279	3.244.650
Kortfristede gældsforpligtelser		8.870.161	8.216.178
Gældsforpligtelser		34.923.605	8.216.178
Passiver		41.524.747	13.977.338
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	4.000.200	1.760.960	5.761.160
Årets resultat	0	839.982	839.982
Egenkapital 31. december	<u>4.000.200</u>	<u>2.600.942</u>	<u>6.601.142</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.205.779	3.693.722
Pensioner	217.446	237.156
Andre omkostninger til social sikring	64.427	82.396
Andre personaleomkostninger	98.442	102.740
	<u>3.586.094</u>	<u>4.116.014</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>9</u>	<u>11</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	53.444	20.419
Andre finansielle omkostninger	53.622	37.573
	<u>107.066</u>	<u>57.992</u>

Noter til årsregnskabet

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	0	12.250.949	30.101.612	0	42.352.561
Tilgang i årets løb	26.057.150	633.120	958.559	135.103	27.783.932
Kostpris 31. december	26.057.150	12.884.069	31.060.171	135.103	70.136.493
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	10.931.275	25.869.466	0	36.800.741
Årets afskrivninger	0	259.617	1.014.526	0	1.274.143
Ned- og afskrivninger 31. december	0	11.190.892	26.883.992	0	38.074.884
Regnskabsmæssig værdi 31. december	26.057.150	1.693.177	4.176.179	135.103	32.061.609
Afskrives over	15 -20 år	3 - 5 år	10 - 20 år		

4 Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 40.002 aktier à nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020 DKK	2019 DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	26.053.444	0
Langfristet del	26.053.444	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	117.680	134.978
	26.171.124	134.978

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	10.494.792	12.470.533
Mellem 1 og 5 år	39.898.404	46.699.240
Efter 5 år	<u>28.633.448</u>	<u>38.857.765</u>
	<u>79.026.644</u>	<u>98.027.538</u>

7 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabets ultimative moderselskab, der udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed, er Self Storage Group ASA, Norge

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Self Storage Group ASA	Norge

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for City Self-Storage A/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som 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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	15 - 20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år
Indretning af lejede lokaler	10 - 20 år

Aktiver med en kostpris under DKK 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier og abonnementer.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.