

**COPENHAGEN CITY INVEST A/S**  
**Vester Voldgade 104 st.th, 1552 København K**

---

**Årsrapport for**  
**2022**

---

**CVR-nr. 24 21 71 91**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2023.

---

**Henrik Ravnild**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter
- 14 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for COPENHAGEN CITY INVEST A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. juni 2023

### Direktion

Lone Meier Nielsen  
direktør

### Bestyrelse

Lars Wilhjelm

Lone Meier Nielsen

Wilhelm Bertil Axel Bergengren  
formand

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til aktionærerne i COPENHAGEN CITY INVEST A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for COPENHAGEN CITY INVEST A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 13. juni 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

**Hans Peter Hartzberg**

statsautoriseret revisor  
mne24818

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	COPENHAGEN CITY INVEST A/S Vester Voldgade 104 st.th 1552 København K
	CVR-nr.: 24 21 71 91
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Lars Wilhjelm Lone Meier Nielsen Wilhelm Bertil Axel Bergengren, formand
<b>Direktion</b>	Lone Meier Nielsen, direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er gennem langtidsinvestering at eje og administrere fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er investeringsejendomme og værdiansættes til dagsværdi efter ÅRL § 38. Til brug for værdiansættelsen anvendes en DCF-model. Diskonteringsrenten, der bruges hertil, er udtryk for den forrentning en investor skønnes årligt at ville kræve i forrentning kombineret med et estimat på den fremadrettede stabiliserede inflation.

I en discounted cash flow-model til tilbagediskonteres de forventede fremtidige pengestrømme, hvilket dagsværdien er et udtryk for. I selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme er anvendt en inflation på 3% og et vægtet afkast krav på 4% og et nettoafkast på 4,1% mod sidste år på 4,57%.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene er således påvirket af flere faktorer, hvor en af de væsentligste er den fastsatte diskonteringsrente, som er opgjort individuelt i de enkelte ejendomme. Der henvises til regnskabets note herom.

Der er derfor en naturlig iboende usikkerhed om værdiansættelsen, men det er ledelsens opfattelse, at der ikke er væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



## Ledelsesberetning

---

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 676.082 kr. mod -7.179.112 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.675.812 kr. mod 620.936 kr. sidste år. Årets resultat er i særlig grad påvirket af dagsværdireguleringer på fast udlejningsejendom.

Den samlede stigning i inflation og vægtet afkast har isoleret betydet, at ejendommen er faldet i værdi, men der har samtidig været gennemgribende istandsættelser og opgraderinger i løbet af året. Det har betydet, at den samlede værdiansættelse er steget med 1.093.048 kr., og nettoafkastet ligger på kr. 4,1%.

Virksomhedens ejendom er en beboelsesejendom, hvor en mindre del er erhverv/butikker. Ejendommen har energimærkning C, er særdeles velbeliggende ved søerne i København. Det er ledelsens vurdering, at der er stor efterspørgsel på mindre lejligheder.

Ledelsen lægger vægt på at tiltrække gode kreditværdige lejere, og der stilles krav om depositum og forudbetalt husleje for at opretholde standarden på lejlighederne. Genudlejningsbestræbelser igangsættes straks efter en lejlighed opsiges.

Der blev ved lovindgreb pålagt udlejere en begrænsning på nettoprisindeksering på maksimum 4%, hvilket har bevirket en mindre positiv regulering end forventet.

Det er ledelsens vurdering, at der stadig er god efterspørgsel på velbeliggende boligejendomme, især fra udenlandske investorer. Den foreløbige effekt på markedet har været svagere end forventet, særlig i det centrale København og Østerbro.

Det synes derfor, at 2022 stabiliseres henover året, og forventningen til markedet vil være mere positiv, hvilket vil afspejles i 2023/2024

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>676.082</b>	<b>-7.179.112</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	941.514	7.473.981
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.617.596</b>	<b>294.869</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	665.027	645.657
1 Øvrige finansielle omkostninger	-134.162	-144.474
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.148.461</b>	<b>796.052</b>
2 Skat af årets resultat	-472.649	-175.116
<b>Årets resultat</b>	<b>1.675.812</b>	<b>620.936</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.675.812	620.936
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.675.812</b>	<b>620.936</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	42.700.000	41.640.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>42.700.000</u>	<u>41.640.000</u>
4 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	22.832.590	22.167.563
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>22.832.590</u>	<u>22.167.563</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>65.532.590</u></b>	<b><u>63.807.563</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	1.469.160
Andre tilgodehavender	5.185	30.963
Periodeafgrænsningsposter	0	13.458
Tilgodehavender i alt	<u>5.185</u>	<u>1.513.581</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.185</u></b>	<b><u>1.513.581</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>65.537.775</u></b>	<b><u>65.321.144</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	<u>27.562.178</u>	<u>25.886.366</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>28.062.178</u></b>	<b><u>26.386.366</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>8.313.519</u>	<u>8.106.388</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>8.313.519</u></b>	<b><u>8.106.388</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	15.000.000	15.000.000
Deposita	492.714	422.120
Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>313.591</u>	<u>249.142</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.806.305</u>	<u>15.671.262</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	397.542	1.480.749
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.612.553	13.563.348
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	265.518	0
Anden gæld	<u>80.160</u>	<u>113.031</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.355.773</u>	<u>15.157.128</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>29.162.078</u></b>	<b><u>30.828.390</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>65.537.775</u></b>	<b><u>65.321.144</u></b>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	25.886.366	26.386.366
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.675.812	1.675.812
	<b>500.000</b>	<b>27.562.178</b>	<b>28.062.178</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	134.162	144.474
	<u>134.162</u>	<u>144.474</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	265.518	-1.469.160
Årets regulering af udskudt skat	207.131	1.644.276
	<u>472.649</u>	<u>175.116</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	4.792.783	2.626.764
Tilgang i årets løb	118.496	2.166.019
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>4.911.279</u>	<u>4.792.783</u>
Regulering til dagsværdi primo	36.847.207	29.373.236
Årets regulering til dagsværdi	941.514	7.473.981
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u>37.788.721</u>	<u>36.847.217</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>42.700.000</u>	<u>41.640.000</u>

Værdiansættelsen af ejendommene foretages ved anvendelse af en DCF-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Diskonteringsrenten fastsættes af ledelsen på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendommens beliggenhed, erfaringer ved køb og salg af tilsvarende ejendomme samt ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Ledelsen har fået beregninger udarbejdet af en ekstern Erhvervs mægler. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusive planlagt vedligeholdelse. Cash flow ud over år 10 (terminalværdien) beregnes efter princippet i en nettolejemodel med udgangspunkt i år 10, men med gennemsnitsbetragtninger for tomgang. I modellen er større vedligeholdelsesomkostninger og investeringer forudsat afholdt i den fastsatte 10-års periode, hvorfor der i terminalværdien alene indregnes ejers driftsudgifter og hensættelser til § 18b. Det enkelte års cash flow samt værdien i terminalåret tilbagediskonteres med det afkastkrav, der er fastsat på den enkelte ejendom med tillæg af inflation, som fastsættes til 3%. Diskonteringsrenten er i år fastsat til 4.0%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er ændret i forhold til sidste år, hvor man benyttede en afkastbaseret model.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse:

De væsentligste faktorer ved fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommen er afkast- og udlejningsprocenten. En ændring i afkastprocenten på +0,5% vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på -2.727.007 kr.

En ændring i afkastprocenten på -0,5% vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på +3.368.656 kr.

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>4. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	22.167.563	21.211.442
Tilgang i årets løb	<u>665.027</u>	<u>956.121</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>22.832.590</u></b>	<b><u>22.167.563</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>22.832.590</u></b>	<b><u>22.167.563</u></b>
Der specificeres således:		
Tilgodehavende hos Triangelhus A/S	<u>22.832.590</u>	<u>22.167.563</u>
	<b><u>22.832.590</u></b>	<b><u>22.167.563</u></b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 15.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 42.700.

### 6. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Triangelhus A/S, CVR-nr. 16930849, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for COPENHAGEN CITY INVEST A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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 tilbageførslers 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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag for andre eksterne omkostninger og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

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.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Investeringsejendomme

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. Planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er ændret i forhold til sidste regnskabsår, hvor dagsværdien blev opgjort på baggrund af en afkastbaseret model.

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 investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme 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 ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Selskabsskat og udskudt skat

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

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter COPENHAGEN CITY INVEST A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

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 nominel værdi.

## Lone Meier Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lone Meier Nielsen

Direktør

På vegne af selskabet

ID: f06ae4cc-2d4f-41b6-8547-230a07867c9a

Tidspunkt for underskrift: 22-06-2023 kl.: 12:01:45

Underskrevet med MitID



## Lone Meier Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lone Meier Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af selskabet

ID: f06ae4cc-2d4f-41b6-8547-230a07867c9a

Tidspunkt for underskrift: 22-06-2023 kl.: 12:01:45

Underskrevet med MitID



## Wilhelm Bertil Axel Bergengren

---

Navnet returneret af svensk BankID (SE) var:

Wilhelm Bertil Axel Bergengren

Bestyrelsesmedlem

På vegne af selskabet

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 10:58:54

Underskrevet med BankID (SE)



## Lars Wilhjem

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Wilhjem

Bestyrelsesmedlem

På vegne af selskabet

ID: eded1844-22bb-413a-969e-8f33c859ea3e

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 15:26:46

Underskrevet med MitID



## Hans Peter Hartzberg

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Hans Peter Hartzberg

Revisor

På vegne af Martinsen

ID: 26054680

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2023 kl.: 07:05:27

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Henrik Ravnild

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Ravnild

Dirigent

På vegne af selskabet

ID: ecc047bf-a661-4092-b853-cf250c1fe443

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2023 kl.: 10:49:29

Underskrevet med MitID

