

**COPENHAGEN CITY INVEST A/S**

**Vester Voldgade 104 st.th, 1552 København K**

---

**Årsrapport for**

**2023**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2024.

---

**Henrik Ravnild**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

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

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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.

København, den 17. juni 2024

### Direktion

Lone Meier Schou  
direktør

### Bestyrelse

Lars Wilhjelm

Lone Meier Schou

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 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 17. juni 2024

### **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 Schou Wilhelm Bertil Axel Bergengren, formand
<b>Direktion</b>	Lone Meier Schou, direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Triangelhus A/S

## 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 efter ÅRLS 38. Til brug for værdiansættelsen anvendes en DCF model. Diskonteringsrenten, der bruges hertil, er et udtryk for den forventede rente en investor skønnes årligt at ville kræve i forventning kombineret med et estimat på den fremadrettede stabiliserede inflation.

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 regnskabet note herom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 2.467.154 kr. mod 2.395.853 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3.794.808 kr. mod 1.675.812 kr. sidste år.

Virksomheden har foretaget intern vurdering og har benyttet DCF modellen.

Ejendommens værdiansættelse er faldet i forhold til 2023. Med en inflation på til 2% og et vægtet exit yield på 4,87 % har det bevirket et fald i værdiansættelsen. Lejeindtægten er dog steget i 2023 med 3,46%.

2023 har været karakteriseret ved betydelige renteudsving. De store renteudsving har medført en relativ høj grad af usikkerhed for købere af fast ejendom, da lånevilkårene har ændret sig i løbet af købsprocessen. I takt med, at der af markedet forventes rentefald i 2024, vurderes det også, at dette vil forbedre lånevilkårene og således have positiv effekt.

Det er virksomhedens vurdering, at der fremadrettet er god efterspørgsel på velbeliggende ejendomme, især fra udenlandske investorer. Den foreløbige effekt på markedet har været svagere end forventet, særlig i det centrale København.

Det synes derfor at 2024 stabiliseres henover året og forventningen til markedet vil være mere positivt, hvilket vil afspejles i 2024/2025

Ejendommen har haft mindre end 1 % i tomgangsleje, hvilket skyldes den attraktive beliggenhed.

Virksomheden lægger vægt på at tiltrække gode kreditværdige lejere, der stilles krav om depositum og forudbetalt husleje, samt selvskyldnerkaution for at opretholde standarden på lejemålene. Gendlejningsbestræbelser igangsættes straks efter en opsigelse.

Virksomhedens ejendom er en beboelsesejendom, hvor en mindre del er erhverv/butikker



## Ledelsesberetning

---

Ejendommen som har energimærkning C, er særdeles velbeliggende ved søerne i København. Hvor der er stor efterspørgsel på mindre lejligheder. Området er særdeles eftertaget grundet den centrale beliggenhed.

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

Det er virksomhedens 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.

### **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>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsætning	2.467.154	2.395.853
Andre eksterne omkostninger	-197.125	-153.088
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-4.573.254	-1.566.683
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.716.352	941.514
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-5.019.577</b>	<b>1.617.596</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-5.019.577</b>	<b>1.617.596</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	684.978	665.027
2 Øvrige finansielle omkostninger	-530.543	-134.162
<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.865.142</b>	<b>2.148.461</b>
3 Skat af årets resultat	1.070.334	-472.649
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.794.808</b>	<b>1.675.812</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	1.675.812
Disponeret fra overført resultat	-3.794.808	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-3.794.808</b>	<b>1.675.812</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	39.983.648	42.700.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.983.648</u>	<u>42.700.000</u>
5	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	23.252.049	22.832.590
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>23.252.049</u>	<u>22.832.590</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>63.235.697</u></b>	<b><u>65.532.590</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	472.736	0
	Andre tilgodehavender	1.096	5.185
	Tilgodehavender i alt	<u>473.832</u>	<u>5.185</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>473.832</u></b>	<b><u>5.185</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>63.709.529</u></b>	<b><u>65.537.775</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	<u>23.767.370</u>	<u>27.562.178</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>24.267.370</u></b>	<b><u>28.062.178</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>7.715.921</u>	<u>8.313.519</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>7.715.921</u></b>	<b><u>8.313.519</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	15.000.000	15.000.000
	Deposita	484.758	492.714
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>298.754</u>	<u>313.591</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.783.512</u>	<u>15.806.305</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	305.065	397.542
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.533.194	12.612.553
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	265.518
	Anden gæld	77.767	80.160
	Periodeafgrænsningsposter	<u>26.700</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.942.726</u>	<u>13.355.773</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>31.726.238</u></b>	<b><u>29.162.078</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>63.709.529</u></b>	<b><u>65.537.775</u></b>
7	Oplysninger om dagsværdi		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	27.562.178	28.062.178
Årets overførte overskud eller underskud	0	-3.794.808	-3.794.808
	<u>500.000</u>	<u>23.767.370</u>	<u>24.267.370</u>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>530.543</u>	<u>134.162</u>
	<u><b>530.543</b></u>	<u><b>134.162</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-472.736	265.518
Årets regulering af udskudt skat	<u>-597.598</u>	<u>207.131</u>
	<u><b>-1.070.334</b></u>	<u><b>472.649</b></u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	4.911.279	4.792.783
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>118.496</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>4.911.279</b></u>	<u><b>4.911.279</b></u>
Regulering til dagsværdi primo	37.788.721	36.847.207
Årets regulering til dagsværdi	<u>-2.716.352</u>	<u>941.514</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u><b>35.072.369</b></u>	<u><b>37.788.721</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>39.983.648</b></u>	<u><b>42.700.000</b></u>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendomme på i alt 310 m<sup>2</sup> beliggende på Sankt Hans gade i 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.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 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.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

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:

	<u>31/12 2023</u>
Budgetperiode (år)	10
Vækst i lejeindtægterne i budget perioden	2%
Diskonteringsfaktor	6,75%
Vægtet exit yield	4,75%

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 40.754.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 vil dagsværdien falde med 3.687 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.618 t.kr.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	22.567.072	22.167.563
Tilgang i årets løb	<u>684.977</u>	<u>665.027</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>23.252.049</u></b>	<b><u>22.832.590</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>23.252.049</u></b>	<b><u>22.832.590</u></b>
Der specificeres således:		
Tilgodehavende hos Triangelhus A/S	<u>23.252.049</u>	<u>22.832.590</u>
	<b><u>23.252.049</u></b>	<b><u>22.832.590</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>14.184.000</u>	<u>15.000.000</u>
<b>7. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi ultimo		<u>39.983.648</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-2.716.352</u>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 15.000. t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		
<b>9. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
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 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 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

### Nettoomsætning

#### 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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 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 investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 investeringsejendomme".

### Tilgodehavender

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

### 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".

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

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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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