



Copenhagen City Apartment ApS
Hjalmar Brantings Plads 2
2100 København Ø
(Cvr. nr. 27 41 87 69)

Årsrapport for perioden
1. januar – 31. december 2015

Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling

den 13. maj 2016

dirigent

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be "S. Jørgensen".



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2-3 |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6-8 |
| Resultatopgørelse 01.01.2015 - 31.12.2015 | 9 |
| Balance pr. 31.12.2015 | 10-11 |
| Noter | 12-13 |



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2015 for **Copenhagen City Apartment ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2016

Direktion:

A blue ink signature of Bent Andreasen, written over a horizontal line.

Bent Andreasen

Bestyrelsen:

A blue ink signature of Svend Petersen, written over a horizontal line.

Svend Petersen
(formand)



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Copenhagen City Apartment ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Copenhagen City Apartment ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Den uafhængige revisors erklæringer
(fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 13. maj 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(cvr. nr. 34 20 99 36)



Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabsnavn: | Copenhagen City Apartment ApS Hjalmar Brantings Plads 2 2100 København Ø CVR nr. 27 41 87 59 Hjemstedskommune: København |
| Direktion: | Bent Andreasen |
| Bestyrelsen: | Svend Petersen (formand) |
| Revisor: | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab |
| Koncernforhold: | Selskabets årsrapport indgår i det samlede koncernregnskab for City Apartment A/S CVR nr. 14 40 84 87 Hjemstedskommune: København |



Ledelsesberetning

Aktiviteter

Selskabet er et holdingselskab i form af ejerskab af 3 underliggende datterselskaber.

Udviklingen i regnskabsåret

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på kr. 2.130.262.

Begivenheder efter balancedagen

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernselskaber har indgået en finansieringsaftale med koncernens realkreditinstitutter der sikrer koncernens fortsatte drift. I forbindelse med gennemførelsen af koncernens finansieringsaftale med koncernens realkreditinstitutter skal der derfor gennemføres en række låneomlægninger vedrørende koncernens realkreditbelåning. Flere af disse låneomlægninger skal i henhold til de indgåede låneaftaler først gennemføres efter aflæggelsen af regnskabet for 2015. Der er derfor på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen usikkerhed om, hvordan flere af låneomlægningerne vil udmønte sig i de enkelte selskaber og koncernen. Usikkerheden går alene på hvorledes det enkelte realkreditinstitut vil fordele de modtagne afdrag på hvert lån fremadrettet. På baggrund af fastsatte aftalte bidragssatser med de enkelte realkreditinstitutter, har selskabets ledelse derfor i forbindelse med regnskabsaflæggelsen, foretaget et regnskabsmæssigt skøn over fordelingen af det kommende års afdrag tillige med et regnskabsmæssigt skøn over fordelingen af den gæld der forfalder inden for 2-5 år.

Den forventede udvikling

Koncernselskaber har indgået en samlet aftale med koncernens realkreditinstitutter vedrørende koncernens fremadrettede finansiering. Aftalen betyder, at koncernens fremadrettede finansiering er sikret og at koncernens årlige bidrag, renter og afdrag er maksimeret til et fast beløb, som er afstemt koncernens budgetterede indtjening.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Copenhagen City Apartment ApS er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

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.

Resultatopgørelse

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Selskabets er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.



Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder værdiansættes efter den indre værdis metode. Dette indebærer, at kapitalandelene optages i balancen til den forholdsmæssige andel af indre værdi og moderselskabets andel af resultaterne medtages i resultatopgørelsen.

Nettoopskrivningen af kapitalandelen i tilknyttede virksomheder opføres under egenkapital "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" i det omfang opskrivningen overstiger udbytte modtaget fra dattervirksomheden.

Såfremt tilknyttede virksomheder har en negativ værdi optages den til kr. 0, mens tilgodehavende hos den tilknyttede virksomhed nedskrives med moderselskabets andel af den negative værdi. Såfremt moderselskabets andel af den negative værdi overstiger tilgodehavenderne, opføres de/det resterende beløb under hensættelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at i møde forventet tab.

Egenkapital – udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og –forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og –forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter City Apartment A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på rente, royalties og udbytte opstået inden for sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".



Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 % vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1.januar - 31. december 2015

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Note | | |
| 2 Personaleomkostninger | 0 | 0 |
| Administrationsomkostninger | <u>-2.500</u> | <u>-2.500</u> |
| Resultat af primær drift | -2.500 | -2.500 |
| 1 Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed | 3.014.955 | 3.710.190 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | <u>-1.208.349</u> | <u>-1.178.562</u> |
| Resultat før skat | 1.804.106 | 2.529.128 |
| 4 Koncernskat af årets resultat (indtægt) | <u>326.156</u> | <u>326.921</u> |
| Arets resultat | <u>2.130.262</u> | <u>2.856.049</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Foreslået udbytte | 0 | 0 |
| Reserve for nettoopskrivn. efter den indre værdis metode | 3.014.955 | 3.710.190 |
| Overført til overført resultat | <u>-884.693</u> | <u>-854.141</u> |
| | <u>2.130.262</u> | <u>2.856.049</u> |



Balance pr. 31. december 2015

| <u>Note</u> | <u>Aktiver</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <u>Anlægsaktiver</u> | | |
| | Finansielle anlægsaktiver | | |
| 5 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | <u>36.320.485</u> | <u>33.305.530</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>36.320.485</u> | <u>33.305.530</u> |
| | Tilgodehavender | | |
| | Udskudt skatteaktiv | <u>671.135</u> | <u>767.286</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>671.135</u> | <u>767.286</u> |
| | Aktiver i alt | <u><u>36.991.620</u></u> | <u><u>34.072.816</u></u> |



Balance pr. 31. december 2015

| <u>Note</u> | <u>Passiver</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| | Egenkapital | | |
| 6 | Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| 7 | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 14.668.067 | 11.653.112 |
| 8 | Overført resultat | <u>-8.852.439</u> | <u>-7.967.746</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>5.940.628</u> | <u>3.810.366</u> |
| | <u>Gældsforpligtelser</u> | | |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld tilknyttede virksomheder | 31.048.492 | 30.259.950 |
| | Anden gæld | <u>2.500</u> | <u>2.500</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>31.050.992</u> | <u>30.262.450</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>31.050.992</u> | <u>30.262.450</u> |
| | Passiver i alt | <u>36.991.620</u> | <u>34.072.816</u> |
| 9 | Eventualforpligtelse | | |



Noter

1. Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed

| | <u>Andel af ejerandel</u> | <u>Resultat</u> | <u>Andel af egen- kapital</u> |
|----------------------------------|-------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| Apartment Copenhagen ApS | 100% | 1.244.905 | 7.708.791 |
| Edison ApS | 100% | 746.452 | 8.527.564 |
| Olof Palmes Gade 7 København ApS | 100% | 1.023.598 | 20.084.131 |
| | | <u>3.014.955</u> | <u>36.320.486</u> |

2. Personaleomkostninger

Der har i regnskabsperioden ikke været beskæftiget nogen.

3. Øvrige finansielle omkostninger

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|------------------|------------------|
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 1.208.349 | 1.178.562 |
| | <u>1.208.349</u> | <u>1.178.562</u> |

4. Koncernskat af årets resultat

| | | |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Skat af negativ indkomst (indtægt) | -284.550 | -289.360 |
| Sambeskatningsskat tidligere år | -18.572 | -16.455 |
| Regulering udskudt skatteaktiv | -23.035 | -21.106 |
| | <u>-326.156</u> | <u>-326.921</u> |

Der er refunderet selskabsskat fra sambeskatning i årets løb med kr. 442.307.

Selskabet sambeskatte med moderselskabet City Apartment A/S og herunder værende danske datterselskaber. Der foretages en fuldstændig fordeling af selskabsskatten.

Der påhviler ikke selskabet udskudt skat.



Noter

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Anskaffelsessum primo | 21.652.418 | 21.652.418 |
| Tilgang /afgang | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Samlet anskaffelsessum 31.12.2015 | <u>21.652.418</u> | <u>21.652.418</u> |

Opskrivninger/Nedskrivninger

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Samlede nedskrivninger primo | 11.653.112 | 7.942.922 |
| Andel af årets resultat | <u>3.014.955</u> | <u>3.710.190</u> |
| Samlede opskrivninger 31.12.2015 | <u>14.668.067</u> | <u>11.653.112</u> |
| Bogført værdi pr. 31.12.2015 | <u>36.320.485</u> | <u>33.305.530</u> |

6. Selskabskapital

| | | |
|-----------------|----------------|----------------|
| Selskabskapital | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |

7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo primo | 11.653.112 | 7.942.922 |
| Overført fra resultatopgørelsen | <u>3.014.955</u> | <u>3.710.190</u> |
| | <u>14.668.067</u> | <u>11.653.112</u> |

8. Overført resultat

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo primo | -7.967.746 | -7.113.605 |
| Overført fra resultatopgørelsen | <u>-884.693</u> | <u>-854.141</u> |
| | <u>-8.852.439</u> | <u>-7.967.746</u> |

9. Eventualforpligtelse

Sambeskatning

Koncernens danske virksomheder hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskatte indkomst.