


Copenhagen City Apartment ApS
Martinsvej 8
1926 Frederiksberg C
(Cvr. nr. 27 41 87 69)

Arsrapport for perioden
1. januar – 31. december 2019

Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling

den 26. maj 2020



Bent Andreassen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2-4 |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7-9 |
| Resultatopgørelse 01.01.2019 - 31.12.2019 | 10 |
| Balance pr. 31.12.2019 | 11-12 |
| Noter | 13-15 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. maj 2020

Direktion:



Bent Andreassen

Bestyrelsen:



Svend Petersen

(formand)

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Copenhagen City Apartment ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Copenhagen City Apartment ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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.

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 for 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

(fortsat)

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.

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

(fortsat)

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.

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 26. maj 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(CVR nr. 34 20 99 56)



Carsten Ingentann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabsnavn: | Copenhagen City Apartment ApS Martinsvej 8 1926 Frederiksberg C CVR nr. 27 41 87 59 Hjemstedskommune: Frederiksberg |
| 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: Frederiksberg |

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. 2.242.606.

Begivenheder efter balancedagen

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

Den forventede udvikling

Der forventes et tilfredsstillende resultat i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Copenhagen City Apartment ApS er aflagt i overensstemmelse 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.

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 poster direkte på egenkapitalen.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede 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 Copenhagen City Apartment ApS 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.

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 2019

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|------------------|------------------|
| Note | | |
| Andre eksterne omkostninger | -2.500 | -2.500 |
| Bruttoresultat | -2.500 | -2.500 |
| 1 Personaleomkostninger | 0 | 0 |
| Resultat af primær drift | -2.500 | -2.500 |
| 2 Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed | 2.647.208 | 6.737.854 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | -523.819 | -808.129 |
| Resultat før skat | 2.120.889 | 5.927.225 |
| 4 Koncernskat af årets resultat (indtægt) | 121.717 | 191.760 |
| Årets resultat | <u>2.242.606</u> | <u>6.118.985</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Foreslået udbytte | 0 | 0 |
| Reserve for nettoopskrivn. efter den indre værdis metode | 2.647.208 | -13.262.146 |
| Overført til overført resultat | -404.602 | 19.381.131 |
| | <u>2.242.606</u> | <u>6.118.985</u> |

Balance pr. 31. december 2019

| <u>Note</u> | <u>Aktiver</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-------------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <u>Anlægsaktiver</u> | | |
| | Finansielle anlægsaktiver | | |
| 5 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | <u>36.228.047</u> | <u>33.580.839</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>36.228.047</u> | <u>33.580.839</u> |
| | Tilgodehavender | | |
| | Udskudt skatteaktiv | 0 | 33.371 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | <u>115.790</u> | <u>178.338</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>115.790</u> | <u>211.709</u> |
| | Aktiver i alt | <u><u>36.343.837</u></u> | <u><u>33.792.548</u></u> |

Balance pr. 31. december 2019

| <u>Note</u> | <u>Passiver</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-------------|--|-------------------|-------------------|
| | Egenkapital | | |
| 6 | Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| 7 | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 14.575.629 | 11.928.421 |
| 8 | Overført resultat | 8.210.321 | 8.614.923 |
| | Egenkapital i alt | <u>22.910.950</u> | <u>20.668.344</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld tilknyttede virksomheder | 13.430.387 | 13.121.704 |
| | Anden gæld | 2.500 | 2.500 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>13.432.887</u> | <u>13.124.204</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>13.432.887</u> | <u>13.124.204</u> |
| | Passiver i alt | <u>36.343.837</u> | <u>33.792.548</u> |
| 9 | Eventualforpligtelse | | |

Noter

1. Personalemkostninger

Der har i regnskabsperioden ikke været beskæftiget nogen.

2. Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed

| | <u>Andel af ejerandel</u> | <u>Resultat</u> | <u>Andel af egen- kapital</u> |
|----------------------------------|-------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| Apartment Copenhagen ApS | 100% | 1.231.478 | 16.401.263 |
| Edison ApS | 100% | 904.594 | 13.274.294 |
| Olof Palmes Gade 7 København ApS | 100% | 511.136 | 6.552.490 |
| | | <u>2.647.208</u> | <u>36.228.047</u> |

3. Øvrige finansielle omkostninger

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 523.819 | 808.129 |
| | <u>523.819</u> | <u>808.129</u> |

4. Koncernskat af årets resultat

| | | |
|------------------------------------|-----------------|----------------|
| Skat af negativ indkomst (indtægt) | -115.790 | 178.338 |
| Sambeskatningskat tidligere år | -5.927 | 13.422 |
| | <u>-121.717</u> | <u>191.760</u> |

Der er refunderet selskabsskat fra sambeskatning i årets løb med kr. 217.635.

Selskabet sambeskattes med moderselskabet City Apartment A/S (cvr 14408487) og herunder værende danske datterselskaber. Der foretages en fuldstændig fordeling af selskabsskatten.

Der påhviler ikke selskabet udskudt skat.

Noter

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <u>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u> | | |
| Anskaffelsessum primo | 21.652.418 | 21.652.418 |
| Tilgang /afgang | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Samlet anskaffelsessum 31.12.2019 | <u>21.652.418</u> | <u>21.652.418</u> |
| Opskrivninger/Nedskrivninger | | |
| Samlede opskrivninger primo | 11.928.421 | 25.190.567 |
| Andel af årets resultat | 2.647.208 | 6.737.854 |
| Udbytte | <u>0</u> | <u>-20.000.000</u> |
| Samlede opskrivninger 31.12.2019 | <u>14.575.629</u> | <u>11.928.421</u> |
| Bogført værdi pr. 31.12.2019 | <u>36.228.047</u> | <u>33.580.839</u> |
| <u>6. Selskabskapital</u> | | |
| Selskabskapital | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| <u>7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</u> | | |
| Saldo primo | 11.928.421 | 25.190.567 |
| Overført fra resultatopgørelsen | <u>2.647.208</u> | <u>-13.262.146</u> |
| | <u>14.575.629</u> | <u>11.928.421</u> |
| <u>8. Overført resultat</u> | | |
| Saldo primo | 8.614.923 | -10.766.208 |
| Overført fra resultatopgørelsen | <u>-404.602</u> | <u>19.381.131</u> |
| | <u>8.210.321</u> | <u>8.614.923</u> |

Noter

9. Eventualforpligtelse

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med City Apartment A/S (cvr 14408487) som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelser overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatterne eller kildeskatterne mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.