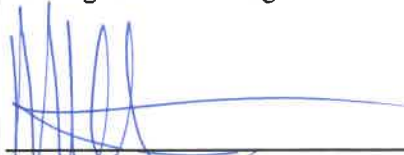


**København City ApS**

Fjordtoften 4  
3600 Frederikssund  
CVR-nr. 33 38 95 66

**Årsrapport for 2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. november 2019



---

Martin Sørensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for København City ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 20. november 2019

**Direktion**  
  
Martin Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejerne i København City ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for København City ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Frederikssund, den 20. november 2019

**LPOG ApS**  
Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28605

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

København City ApS  
Fjordtoften 4  
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 33 38 95 66

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Stiftet: 14. januar 2011

Hjemsted: Frederikssund

### **Direktion**

Martin Sørensen

### **Revisor**

LPOG ApS  
Statsautoriserede Revisorer  
Kilde Alle 22, 3. sal  
3600 Frederikssund

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at udleje ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom, ligesom den indeholder andre elementer, der er baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold, herunder fastsættelse af afkastprocent. Måling af investeringsejendomme er som følge heraf behæftet med naturlig usikkerhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 11.188.155, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 29.997.980.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af selskabet investeringsejendomme på 13.421 tkr. før skat.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for København City ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme medtages i det regnskabsår hvor udlejningen har fundet sted.

#### Ejendommens omkostninger

Omkostninger til ejendommen indeholder det forbrug af direkte omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

### Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor ejendommens fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administration af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, 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 samt for betalte acontoskatter.

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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.161.773</b>	<b>2.052</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		13.421.299	6.985
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>15.583.072</b>	<b>9.037</b>
Finansielle indtægter	2	11.299	55
Finansielle omkostninger	3	-1.250.583	-1.002
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.343.788</b>	<b>8.090</b>
Skat af årets resultat	4	-3.155.633	-1.780
<b>Årets resultat</b>		<b>11.188.155</b>	<b>6.310</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.000.000	0
Overført resultat		10.188.155	6.310
		<b>11.188.155</b>	<b>6.310</b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	<u>152.886.000</u>	<u>80.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>152.886.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>152.886.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.514
Andre tilgodehavender		84.708	76
Selskabsskat		1.025.995	329
Periodeafgrænsningsposter		<u>73.057</u>	<u>54</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.183.760</u></b>	<b><u>1.973</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>51.099.115</u></b>	<b><u>164</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>52.282.875</u></b>	<b><u>2.137</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>205.168.875</u></b>	<b><u>82.137</u></b>

## Balance 30. juni

	Note	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		28.917.980	25.009
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
<b>Egenkapital</b>	6	<b>29.997.980</b>	<b>25.089</b>
Hensættelse til udskudt skat		11.571.932	8.597
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>11.571.932</b>	<b>8.597</b>
Gæld til realkreditinstitutter		90.098.080	44.394
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>90.098.080</b>	<b>44.394</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.409.816	584
Leverandører af varer og tjenesteydelser		79.627	86
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.957.650	0
Anden gæld		63.053.790	3.387
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>73.500.883</b>	<b>4.057</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>163.598.963</b>	<b>48.451</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>205.168.875</b>	<b>82.137</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Finansielle instrumenter	10		

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	44
Andre finansielle indtægter	<u>11.299</u>	<u>11</u>
	<b><u>11.299</u></b>	<b><u>55</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	13.078	0
Andre finansielle omkostninger	<u>1.237.505</u>	<u>1.002</u>
	<b><u>1.250.583</u></b>	<b><u>1.002</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-1.025.995	-329
Årets udskudte skat	<u>4.181.628</u>	<u>2.109</u>
	<b><u>3.155.633</u></b>	<b><u>1.780</u></b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2018	41.691.759
Tilgang i årets løb	59.464.701
Kostpris 30. juni 2019	101.156.460
Værdireguleringer 1. juli 2018	38.308.241
Årets værdireguleringer	13.421.299
Værdireguleringer 30. juni 2019	51.729.540
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b>152.886.000</b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderinger baseret på afkastkravsregninger er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,5% - 3,7%. Det samlede gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 2,96%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	2,46	2,96	3,46
Dagsværdi	184.021.001	152.886.000	130.762.026
Ændring i dagsværdi	31.135.001	0	-22.123.974



## Noter

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	80.000	25.008.804	0	25.088.804
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-2.000.000	0	-2.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-4.278.979	0	-4.278.979
Årets resultat	0	10.188.155	1.000.000	11.188.155
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>80.000</b>	<b>28.917.980</b>	<b>1.000.000</b>	<b>29.997.980</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	44.978.029	91.507.896	1.409.816	84.929.257
	<b>44.978.029</b>	<b>91.507.896</b>	<b>1.409.816</b>	<b>84.929.257</b>

### 8 Eventualposter mv.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den tinglyste prioritetsgæld giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 153 mio. kr. pr. 30. juni 2019.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt 3,7 mio. kr. i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 59,5 mio. kr. pr. 30. juni 2019.

## Noter

### 10 Finansielle instrumenter

#### Forventede fremtidige transaktioner

Selskabet afdækker renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger.

kr.	Restløbetid	Beregningsmæssig hovedstol		Gevinster og tab indregnet på egenkapitalen	
		2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Renteswaps	> 1 år	43.673.174	44.241.803	-4.278.949	-1.949.083