

**København City ApS**

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

**Årsrapport for 2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. november 2018



---

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

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 14. november 2018

  
**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 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 14. november 2018

**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 2017 - 30. juni 2018  
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 2017/18 udviser et overskud på kr. 6.310.065, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 25.088.803.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af selskabet investeringsejendom på 6.985 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 2017/18 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 ejendommenes 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.

Ejendommenes 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, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

## **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 diskonteringsrentesats 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>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.052.543</b>	<b>1.371</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>6.984.537</u>	<u>19.102</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>9.037.080</b>	<b>20.473</b>
Finansielle indtægter		54.889	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.002.142</u>	<u>-623</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.089.827</b>	<b>19.850</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-1.779.762</u>	<u>-4.367</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>6.310.065</u></b>	<b><u>15.483</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	5.500
Overført resultat		<u>6.310.065</u>	<u>9.983</u>
		<b><u>6.310.065</u></b>	<b><u>15.483</u></b>

## Balance 30. juni

	Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	80.000.000	73.501
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>80.000.000</b>	<b>73.501</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>80.000.000</b>	<b>73.501</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.514.297	5.482
Andre tilgodehavender		76.928	11
Selskabsskat		329.011	0
Periodeafgrænsningsposter		63.805	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.984.041</b>	<b>5.493</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>163.904</b>	<b>2.696</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.147.945</b>	<b>8.189</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>82.147.945</b>	<b>81.690</b>

## Balance 30. juni

	Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		25.008.803	20.648
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	5.500
<b>Egenkapital</b>	5	<b>25.088.803</b>	<b>26.228</b>
Hensættelse til udskudt skat		8.597.195	7.038
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>8.597.195</b>	<b>7.038</b>
Gæld til realkreditinstitutter		44.394.119	44.996
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>44.394.119</b>	<b>44.996</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	583.910	583
Leverandører af varer og tjenesteydelser		85.775	72
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.841
Selskabsskat		0	131
Anden gæld		3.398.143	801
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.067.828</b>	<b>3.428</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>48.461.947</b>	<b>48.424</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>82.147.945</b>	<b>81.690</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Finansielle instrumenter	9		

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	109
Andre finansielle omkostninger	<u>1.002.142</u>	<u>514</u>
	<b><u>1.002.142</u></b>	<b><u>623</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-329.011	131
Årets udskudte skat	<u>2.108.773</u>	<u>4.236</u>
	<b><u>1.779.762</u></b>	<b><u>4.367</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2017	42.176.296
Tilgang i årets løb	4.503
Afgang i årets løb	<u>-489.040</u>
Kostpris 30. juni 2018	41.691.759
Værdireguleringer 1. juli 2017	31.323.704
Årets værdireguleringer	<u>6.984.537</u>
Værdireguleringer 30. juni 2018	<u>38.308.241</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b><u>80.000.000</u></b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 2,75%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,50%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,50 %</u> kr.
Afkastprocent	<u>2,25</u>	<u>2,75</u>	<u>3,25</u>
Dagsværdi	<u>97.778.000</u>	<u>80.000.000</u>	<u>67.692.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>17.778.000</u>	<u>0</u>	<u>-12.308.000</u>



## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	80.000	20.647.821	5.500.000	26.227.821
Betalt ordinært udbytte	0	0	-5.500.000	-5.500.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-1.949.083	0	-1.949.083
Årets resultat	0	6.310.065	0	6.310.065
<b>Egenkapital 30. juni 2018</b>	<b>80.000</b>	<b>25.008.803</b>	<b>0</b>	<b>25.088.803</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2017	Gæld 30. juni 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	45.579.267	44.978.029	583.910	41.449.761
	<b>45.579.267</b>	<b>44.978.029</b>	<b>583.910</b>	<b>41.449.761</b>

### 7 Eventualposter mv.

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

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der foreligger ingen pantsætninger udover den tinglyste prioritetsgæld, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 80 mio. kr. pr. 30. juni 2018.

## Noter

### 9 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	
		2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
Renteswaps	> 1 år	44.241.803	0	-1.949.083	0
		<b>44.241.803</b>	<b>0</b>	<b>-1.949.083</b>	<b>0</b>