



## Citycon Straedet Pedestrian Street ApS

Lyskær 3 C

2730 Herlev

CVR-nr. 39062771

## Årsrapport for 2019

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. september 2020

---

Scott Ball  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	13
Balance .....	14
Egenkapitalopgørelse .....	16
Noter .....	17

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Citycon Straedet Pedestrian Street ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 16. september 2020

### Direktion

Jacob Bannor  
Direktør

### Bestyrelse

Jacob Bannor  
Formand

Zaid Zakaria  
Medlem

Magnus Åkesson  
Medlem

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Citycon Straedet Pedestrian Street ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Citycon Straedet Pedestrian Street ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2019 - 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

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.

#### 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 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 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 16. september 2020

### EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Kim Thomsen  
Statsautoriseret revisor  
mne26736

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Citycon Straedet Pedestrian Street ApS c/o Azets Insight A/S Lyskær 3 C 2730 Herlev
CVR-nr.	39062771
Stiftelsesdato	3. november 2017
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Bestyrelse</b>	Jacob Bannor, Formand Zaid Zakaria Magnus Åkesson
<b>Direktion</b>	Jacob Bannor, Direktør
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 Postboks 250 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30700228

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og ledelse af erhvervsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 11.348.541, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 492.993.330, og en egenkapital på kr. 3.923.037.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet er påvirket af Covid-19 og der budgetteres derfor med et lavere resultat i 2020 end 2019 grundet forventet fald i omsætningsbestemt husleje samt stigning i tab på tilgodehavende huslejer. Likviditeten forventes kortsigtet at blive påvirket af udsættelse af planlagte CAPEX projekter samt udsatte lejeindbetalinger for derved at reducere antallet af opsigelse af kontrakter med lejere. Både selskabets og koncernens likvide beredskab er tilstrækkeligt til at sikre driften i år.

### Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et lavere resultat i 2020 før dagsværdireguleringer af investeringsaktiver. Der henvises i øvrigt til afsnittet "Begivenheder efter regnskabsårets afslutning".

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Citycon Straedet Pedestrian Street ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre eksterne omkostninger samt andre driftsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter fra lejekontrakter indregnes lineært over lejekontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Rabatter, forbundet med incitament for lejer til indgåelse af lejekontrakter, indregnes lineært over lejeperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Lejeperioden udgøres af uopsigelighedsperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejer i forbindelse med ophør af lejekontrakter eller forringelse af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

#### Andre eksterne omkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i et omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omfatter omkostninger til salg, tab på debitorer og administration.

#### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Reguleringer af investeringsejendomme målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Restværdien og brugstiden revurderes årligt.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme

## Anvendt regnskabspraksis

divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

- Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.
- Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.
- Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi er opgjort efter dagsværdihierarkiets niveau 3.

**Resultatopgørelse**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>24.669.969</b>	<b>23.759.264</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-801.402	-288.070
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.745.080	-51.098.887
<b>Driftsresultat</b>		<b>22.123.487</b>	<b>-27.627.693</b>
Finansielle indtægter		11.882	0
Finansielle omkostninger	1	-7.584.111	-7.530.997
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.551.258</b>	<b>-35.158.690</b>
Skat af årets resultat	2	-3.202.717	7.733.186
<b>Årets resultat</b>		<b>11.348.541</b>	<b>-27.425.504</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		11.348.541	-27.425.504
<b>Resultatdisponering</b>		<b>11.348.541</b>	<b>-27.425.504</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	4.891.043	2.220.273
Investeringsøjendomme	4	469.700.000	471.445.080
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>474.591.043</b>	<b>473.665.353</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>474.591.043</b>	<b>473.665.353</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.991.216	6.366.016
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.654.746	3.462.533
Udskudte skatteaktiver		5.526.695	8.085.758
Periodeafgrænsningsposter		4.229.630	2.576.327
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.402.287</b>	<b>20.490.634</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>18.402.287</b>	<b>20.490.634</b>
<b>Aktiver</b>		<b>492.993.330</b>	<b>494.155.987</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Overkurs ved emission		0	19.949.000
Overført resultat		3.872.037	-27.425.504
<b>Egenkapital</b>		<b>3.923.037</b>	<b>-7.425.504</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		481.691.834	492.721.973
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>481.691.834</b>	<b>492.721.973</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.252.402	4.191.183
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	159.435
Skyldig sambeskatningsbidrag		643.654	352.572
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.299.997	2.174.366
Periodeafgrænsningsposter		2.182.406	1.981.962
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.378.459</b>	<b>8.859.518</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>489.070.293</b>	<b>501.581.491</b>
<b>Passiver</b>		<b>492.993.330</b>	<b>494.155.987</b>
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2019	51.000	19.949.000	-27.425.504	-7.425.504
Årets resultat	0	0	11.348.541	11.348.541
Overført fra overkurs ved emission		-19.949.000	19.949.000	0
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>51.000</b>	<b>0</b>	<b>3.872.037</b>	<b>3.923.037</b>

Kapitalen er forhøjet med kr. 1.000 i regnskabsåret 2017/18.



## Noter

	2019	2018	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	7.572.913	7.523.680	
Andre finansielle omkostninger	11.198	7.317	
	<b>7.584.111</b>	<b>7.530.997</b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Årets selskabsskat	643.654	352.572	
Regulering udskudt skat	2.559.063	-8.085.758	
	<b>3.202.717</b>	<b>-7.733.186</b>	
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>			
Kostpris primo	2.508.343	0	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.472.172	2.508.343	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.980.515</b>	<b>2.508.343</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-288.070	0	
Årets afskrivninger	-801.402	-288.070	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.089.472</b>	<b>-288.070</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.891.043</b>	<b>2.220.273</b>	
<b>4. Investeringsejendomme</b>			
Kostpris primo	522.543.967	522.543.967	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>522.543.967</b>	<b>522.543.967</b>	
Dagsværdireguleringer primo	-51.098.887	0	
Årets reguleringer	-1.745.080	-51.098.887	
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-52.843.967</b>	<b>-51.098.887</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>469.700.000</b>	<b>471.445.080</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	481.691.834	0	0
	<b>481.691.834</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### 6. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

Selskabet er påvirket af Covid-19 og der budgetteres derfor med et lavere resultat i 2020 end 2019 grundet forventet fald i omsætningsbestemt husleje samt stigning i tab på tilgodehavende huslejer. Likviditeten forventes kortsigtet at blive påvirket af udsættelse af planlagte CAPEX projekter samt udsatte lejeindbetalinger for derved at reducere antallet af opsigelse af kontrakter med lejere. Både selskabets og koncernens likvide beredskab er tilstrækkeligt til at sikre driften i år.

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Citycon Denmark ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har en hæftelse på 220.000 kr. til ejerforeningen

### 9. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Afkastkravet er fastsat af ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusiv planlagt vedligeholdelse.

Ved beregning af dagsværdien for erhvervsejendommen Strædet Pedestrian Street er anvendt en cash flow model med en budgetperiode på 10 år og med følgende forudsætninger:

Afkastkrav 5,50 %

Inflation 2,0 %

Tomgang beregnet ud fra lejeindtægt pr. 31. december 2019 4,9 %

Tomgang beregnet ud fra kvadratmeter pr. 31. december 2019 4,7 %

Tomgang i budgetperioden 3,5 %

Minimum lejeperiode pr. lejemål 61,2 måneder

Lejeperiode i budgetperioden 61,2 måneder

Vækst i leje 2,0 %

Diskonteringsrente 7,50 %

Udvikling i omkostninger 2,0 %

### 10. Nærtstående parter

Koncernregnskabet for Citycon OYJ kan rekvireres ved henvendelse til selskabet: Citycon OYJ, Korkeavuorenkatu 35, FI-00130 Helsinki, Finland eller på hjemmesiden [www.citycon.com](http://www.citycon.com).