



Højmark Groth Properties ApS  
Regnskab og bogføring  
Sanderumvej 16B  
5250 Odense SV

T: 66 13 87 37  
info@hgadm.dk  
www.hgadm.dk  
CVR nr. 40 12 29 23

## **City Apartments Odense ApS**

Sanderumvej 16, B, 5250 Odense SV  
CVR-nummer: 40152504

### **Årsrapport**

9. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 30. juni 2020

  
\_\_\_\_\_  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
----------------------	---

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger.....	4
--------------------------	---

### **Årsregnskab 9. januar - 31. december 2019**

Resultatopgørelse .....	5
-------------------------	---

Balance .....	6
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	8
----------------------------	---

Noter .....	9
-------------	---

Anvendt regnskabspraksis.....	10
-------------------------------	----

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 9. januar - 31. december 2019 for City Apartments Odense ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 9. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 26. juni 2020

**Direktion**



Claus Groth Christoffersen

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	City Apartments Odense ApS Sanderumvej 16, B 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 40 15 25 04
	Stiftet: 7. januar 2019
	Kommune: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Claus Groth Christoffersen
<b>Regnskab</b>	Højmark Groth Properties ApS Sanderumvej 16B 5250 Odense SV

**RESULTATOPGØRELSE**  
**9. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

	2019
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>206.664</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-8.153
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>198.511</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-166.242
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>32.269</b>
Skat af årets resultat.....	-8.976
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>23.293</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat.....	23.293
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>23.293</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**  
**AKTIVER**

	2019
Grunde og bygninger .....	5.841.327
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>5.841.327</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>5.841.327</b>
Andre tilgodehavender .....	20.189
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>20.189</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>48.973</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>69.162</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>5.910.489</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**  
**PASSIVER**

	2019
Virksomhedskapital.....	500.000
Overført resultat.....	23.293
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>523.293</b>
Prioritetsgæld .....	4.362.577
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.362.577</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	134.479
Modtagne forudbetalinger fra lejere .....	176.350
Gæld til associerede virksomheder.....	698.392
Selskabsskat .....	9.398
Anden gæld .....	6.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.024.619</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>5.387.196</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>5.910.489</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019
Virksomhedskapital primo.....	500.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>500.000</b>
Årets resultat .....	23.293
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>23.293</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>523.293</b>



**NOTER**

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	4.497.056	134.479	3.924.790
	<u>4.497.056</u>	<u>134.479</u>	<u>3.924.790</u>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for City Apartments Odense ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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.

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.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	90 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

### 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til deposita, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.