
City Property Holding A/S

Nøglegårdsvej 11, 3540 Lyngø

Årsrapport for 2020/21

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 33 35 62 50

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/1 2022

Hans Henrik Klovborg
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 7

Balance 30. september 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for City Property Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 28. januar 2022

Direktion

Hans Henrik Klovborg

Bestyrelse

Jette Rasmussen

Helle Jørgsholm

Søren Henriksen

Jesper Henriksen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i City Property Holding A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for City Property Holding A/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og 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 regnskabet 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 koncernens og 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 regnskabet 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysning-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

gerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Ringsted, den 28. januar 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

Selskabsoplysninger

Selskabet

City Property Holding A/S
Nøglegårdsvej 11
3540 Lyngø

CVR-nr.: 33 35 62 50
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Allerød

Bestyrelse

Jette Rasmussen
Helle Jørgsholm
Søren Henriksen
Jesper Henriksen

Direktion

Hans Henrik Klovborg

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Pengeinstitut

Danske Bank
Hovedvejen 107
2600 Glostrup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet hovedaktivitet er at drive virksomhed som holdingselskab.

Koncernens aktiviteter omfatter investering i fast ejendom og udlejning heraf.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på DKK 21.229.584, og koncernens balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på DKK 227.481.856.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt resultatet af koncernens aktiviteter for 2020/21 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2020/21 DKK	2019/20 DKK	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Bruttofortjeneste		37.085.781	23.393.154	-278.882	-211.335
Personaleomkostninger	1	-13.331.276	-3.920.707	-13.331.276	-3.920.707
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-3.289.863	-37.601.418	-481.254	-452.226
Andre driftsomkostninger		-3.411.718	0	-45.000	0
Resultat før finansielle poster		17.052.924	-18.128.971	-14.136.412	-4.584.268
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	31.957.697	-5.019.007
Finansielle indtægter	3	18.145.415	2.399.716	1.494.294	1.557.936
Finansielle omkostninger	4	-8.245.768	-6.439.922	-1.105.955	-179.336
Resultat før skat		26.952.571	-22.169.177	18.209.624	-8.224.675
Skat af årets resultat	5	-5.722.987	14.767.068	3.019.960	822.566
Årets resultat		21.229.584	-7.402.109	21.229.584	-7.402.109

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	31.957.697	-5.019.007
Overført resultat	-10.728.113	-2.383.102
	21.229.584	-7.402.109

Balance 30. september

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020/21 DKK	2019/20 DKK	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Grunde og bygninger		260.909.534	550.586.387	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		997.236	849.000	997.236	849.000
Indretning af lejede lokaler		1.578.583	1.812.509	1.578.583	1.812.509
Materielle anlægsaktiver	6	263.485.353	553.247.896	2.575.819	2.661.509
Kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	124.517.831	92.560.134
Andre tilgodehavender		56.552.333	0	56.552.333	0
Finansielle anlægsaktiver		56.552.333	0	181.070.164	92.560.134
Anlægsaktiver		320.037.686	553.247.896	183.645.983	95.221.643
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.753	9.031	30.753	9.031
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	85.147.179
Andre tilgodehavender		12.443.715	3.789.221	4.336.386	2.792.892
Udskudt skatteaktiv	8	0	0	49.472	12.323
Selskabsskat		338.337	5.151.929	6.260.928	5.851.000
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	2.982.811	1.682.077
Periodeafgrænsningsposter		438.311	339.922	102.000	32.581
Tilgodehavender		13.251.116	9.290.103	13.762.350	95.527.083
Værdipapirer		29.285.181	0	29.285.181	0
Likvide beholdninger		71.736.248	44.460.947	26.308.429	19.528.852
Omsætningsaktiver		114.272.545	53.751.050	69.355.960	115.055.935
Aktiver		434.310.231	606.998.946	253.001.943	210.277.578

Balance 30. september

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020/21 DKK	2019/20 DKK	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Selskabskapital		100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Reserve for opskrivninger		68.247.584	72.152.778	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	124.357.831	92.400.134
Overført resultat		59.234.272	34.099.494	3.124.025	13.852.138
Egenkapital		227.481.856	206.252.272	227.481.856	206.252.272
Hensættelse til udskudt skat	8	2.473.924	2.673.528	0	0
Hensatte forpligtelser		2.473.924	2.673.528	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		167.070.086	317.615.435	0	0
Anden gæld		28.107.498	44.025.292	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	195.177.584	361.640.727	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	9	874.976	9.906.261	0	0
Kreditinstitutter		0	2.289.256	0	2.289.256
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.503.515	1.538.053	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		473.114	3.997.462	37.768	1.073.426
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	24.054.844	0
Anden gæld	9,10	6.325.262	18.624.019	1.427.475	662.624
Periodeafgrænsningsposter		0	77.368	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		9.176.867	36.432.419	25.520.087	4.025.306
Gældsforpligtelser		204.354.451	398.073.146	25.520.087	4.025.306
Passiver		434.310.231	606.998.946	253.001.943	210.277.578
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11				
Anvendt regnskabspraksis	12				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	100.000.000	72.152.778	0	34.099.494	206.252.272
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-3.021.387	0	3.021.387	0
Årets af- og nedskrivning	0	-883.807	0	883.807	0
Årets resultat	0	0	0	21.229.584	21.229.584
Egenkapital 30. september	100.000.000	68.247.584	0	59.234.272	227.481.856

Moderselskab

Egenkapital 1. oktober	100.000.000	0	92.400.134	13.852.138	206.252.272
Årets resultat	0	0	31.957.697	-10.728.113	21.229.584
Egenkapital 30. september	100.000.000	0	124.357.831	3.124.025	227.481.856

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020/21 DKK	2019/20 DKK	2020/21 DKK	2019/20 DKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	10.618.937	3.269.530	10.618.937	3.269.530
Pensioner	2.586.776	570.871	2.586.776	570.871
Andre omkostninger til social sikring	25.662	21.280	25.662	21.280
Andre personaleomkostninger	99.901	59.026	99.901	59.026
	13.331.276	3.920.707	13.331.276	3.920.707
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 3	 3	 3	 3
 2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	3.289.863	6.225.329	481.254	452.226
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	31.376.089	0	0
	3.289.863	37.601.418	481.254	452.226
 3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	1.163.365	1.542.895
Andre finansielle indtægter	18.145.415	2.399.716	330.929	15.041
	18.145.415	2.399.716	1.494.294	1.557.936
 4 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	8.245.768	6.439.922	1.105.955	179.336
	8.245.768	6.439.922	1.105.955	179.336

Noter til årsregnskabet

5 Skat af årets resultat	Koncern		Moderselskab	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
	DKK	DKK	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	5.922.591	699.071	-2.982.811	-1.682.077
Årets udskudte skat	-199.604	3.946.404	-37.149	859.511
	5.722.987	4.645.475	-3.019.960	-822.566
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	5.722.987	-14.767.068	-3.019.960	-822.566
Skat af egenkapitalbevægelser	0	19.412.543	0	0
	5.722.987	4.645.475	-3.019.960	-822.566

6 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	555.798.281	1.369.000	2.394.559
Tilgang i årets løb	7.130.152	470.564	0
Afgang i årets løb	-369.093.659	-250.000	0
Kostpris 30. september	193.834.774	1.589.564	2.394.559
Opskrivninger 1. oktober	92.503.562	0	0
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	-4.122.853	0	0
Opskrivninger 30. september	88.380.709	0	0

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Koncern

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Ned- og afskrivninger 1. oktober	97.715.451	520.000	582.050
Årets afskrivninger	2.808.613	247.328	233.926
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-79.218.115	-175.000	0
Ned- og afskrivninger 30. september	21.305.949	592.328	815.976
Regnskabsmæssig værdi 30. september	260.909.534	997.236	1.578.583
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	87.496.903	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september før opskrivning	173.412.631	997.236	1.578.583
Afskrives over	100 år	5 år	10 år

7 Kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse DKK	Dagsværdi 30. september DKK
Koncern		
Værdipapirer	955.585	29.285.181

Noter til årsregnskabet

8 Udskudt skatteaktiv	Koncern		Moderselskab	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
	DKK	DKK	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	15.871.149	2.673.528	-49.472	-12.323
Fremførtbart tab EBL	-13.397.225	0	0	0
Overført til udskudt skatteaktiv	0	0	49.472	12.323
	2.473.924	2.673.528	0	0

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	0	0	49.472	12.323
Regnskabsmæssig værdi	0	0	49.472	12.323

9 Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	162.432.629	277.992.257	0	0
Mellem 1 og 5 år	4.637.457	39.623.178	0	0
Langfristet del	167.070.086	317.615.435	0	0
Inden for 1 år	874.976	9.906.261	0	0
	167.945.062	327.521.696	0	0

Anden gæld

Efter 5 år	28.107.498	44.025.292	0	0
Langfristet del	28.107.498	44.025.292	0	0
Øvrig kortfristet gæld	6.325.262	18.624.019	1.427.475	662.624
	34.432.760	62.649.311	1.427.475	662.624

Noter til årsregnskabet

10 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	Koncern		Morderselskab	
	2020/21 DKK	2019/20 DKK	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Forpligtelser	28.107.498	44.025.292	0	0

Renteswap med hovedstol på TDKK 200.000 er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån som sikrer en fast rente på 1,7%. Renteswap har udløb ultimo år 2038.

Koncern

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Værdiregule- ring, egen- kapital	Dagsværdi 30. september
	DKK	DKK	DKK
Renteswap	15.917.794	0	28.107.498

Noter til årsregnskabet

11	Koncern		Moderselskab	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
	DKK	DKK	DKK	DKK

Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	254.317.400	550.586.387	0	0
---	-------------	-------------	---	---

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 20.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	198.825.022	480.828.324	0	0
--	-------------	-------------	---	---

Eventualforpligtelser

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabers lån i Realkredit Danmark. Datterselskabers lån udgør en nominel restgæld på i alt TDKK 166.799. Til sikkerhed for realkreditinstitutter er stillet grunde og bygninger i datterselskaberne for i alt TDKK 254.317.

Moderselskabet har i forbindelse med rentesikring af lån i datterselskabet indgået renteswap med udløb ultimo 2038. Ved aftale med datterselskabet er det i koncernen aftalt at disse renteswap henføres til datterselskabet. Det er yderligere aftalt at aftalen med datterselskabet er transparent til moderselskabets aftale med pengeinstitut. Markedsværdien af renteswap pr. 30. september 2021 er afsat i datterselskabet under andre kreditinstitutter. Såfremt datterselskabet ikke kan overholde renteswap forpligtelser er moderselskabet pligtig til at overtage disse.

Koncernen og moderselskabet indgår i sambeskatning. Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af nærværende årsrapport idet City Property Holding A/S er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

I moderselskabet indgår i posten likvider en pantsat konto på TDKK 13.937 stillet til sikkerhed for overholdelse af ovennævnte renteswap.

Moderselskabet har afgivet tilbagtrædelseserklæring på mellemværende med Nøglegårdsvej 11 ApS. Mellemværendet udgør TDKK 436 på statusdagen.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for City Property Holding A/S for 2020/21 er udarbejdet 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 sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2020/21 er aflagt i DKK.

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 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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet City Property Holding A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedssammenlægninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres som om de to virksomheder altid har været sammenlagt ved tilretning af sammenligningstal.

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 klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktiverens forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter udlån i form af rammekreditter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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