
City Property Holding A/S

Nøglegårdsvej 11, 3540 Lyngø

Årsrapport for 2021/22

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 33 35 62 50

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/1 2023

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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 31. januar 2023

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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for City Property Holding A/S for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, 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 31. januar 2023

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 2021/22 udviser et overskud på DKK 32.485.432, og koncernens balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på DKK 306.314.576.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af gennemsnitlige m2 priser for sammenlignelige lejligheder

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt resultatet af koncernens aktiviteter for 2021/22 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		Moderselskab	
		2021/22 DKK	2020/21 DKK	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		6.221.869	37.085.781	-1.058.253	-278.882
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-2.808.609	0	0
Bruttofortjeneste		6.221.869	34.277.172	-1.058.253	-278.882
Personaleomkostninger	2	-4.225.230	-13.331.276	-4.225.230	-13.331.276
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-552.369	-481.254	-552.369	-481.254
Andre driftsomkostninger		0	-3.411.718	0	-45.000
Resultat før finansielle poster		1.444.270	17.052.924	-5.835.852	-14.136.412
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		150.879	0	47.514.667	31.957.697
Finansielle indtægter	4	60.103.920	18.145.415	3.557.980	1.494.294
Finansielle omkostninger	5	-20.073.451	-8.245.768	-16.943.799	-1.105.955
Resultat før skat		41.625.618	26.952.571	28.292.996	18.209.624
Skat af årets resultat	6	-9.140.186	-5.722.987	4.192.436	3.019.960
Årets resultat		32.485.432	21.229.584	32.485.432	21.229.584

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	47.363.788	31.957.697
Overført resultat	-14.878.356	-10.728.113
	32.485.432	21.229.584

Balance 30. september

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021/22 DKK	2020/21 DKK	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Investeringsejendomme	8	320.572.879	320.329.134	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	684.323	997.236	684.323	997.236
Indretning af lejede lokaler	7	1.339.127	1.578.583	1.339.127	1.578.583
Materielle anlægsaktiver		322.596.329	322.904.953	2.023.450	2.575.819
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	218.228.907	170.865.119
Andre tilgodehavender		114.914.921	56.552.333	86.494.150	56.552.333
Finansielle anlægsaktiver		114.914.921	56.552.333	304.723.057	227.417.452
Anlægsaktiver		437.511.250	379.457.286	306.746.507	229.993.271
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		132.750	30.753	132.750	30.753
Andre tilgodehavender	13	34.540.170	12.443.715	32.890.833	4.336.386
Udskudt skatteaktiv	11	0	0	106.755	49.472
Selskabsskat		0	338.337	4.497.153	6.260.928
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	2.982.811
Periodeafgrænsningsposter		374.480	438.311	0	102.000
Tilgodehavender		35.047.400	13.251.116	37.627.491	13.762.350
Værdipapirer		64.742.117	29.285.181	64.742.117	29.285.181
Likvide beholdninger		6.499.234	71.736.248	3.438.027	26.308.429
Omsætningsaktiver		106.288.751	114.272.545	105.807.635	69.355.960
Aktiver		543.800.001	493.729.831	412.554.142	299.349.231

Balance 30. september

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021/22 DKK	2020/21 DKK	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Selskabskapital		100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	218.068.907	170.705.119
Overført resultat		206.314.576	173.829.144	-11.754.331	3.124.025
Egenkapital		306.314.576	273.829.144	306.314.576	273.829.144
Hensættelse til udskudt skat	11	15.584.527	15.546.236	0	0
Hensatte forpligtelser		15.584.527	15.546.236	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		203.717.674	167.070.086	0	0
Anden gæld		0	28.107.498	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	12	203.717.674	195.177.584	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	12	1.123.768	874.976	0	0
Kreditinstitutter		666.057	0	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.474.033	1.503.515	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		905.679	473.114	179.901	37.768
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	105.410.638	24.054.844
Selskabsskat		8.739.895	0	0	0
Anden gæld	12, 13	5.273.792	6.325.262	649.027	1.427.475
Kortfristede gældsforpligtelser		18.183.224	9.176.867	106.239.566	25.520.087
Gældsforpligtelser		221.900.898	204.354.451	106.239.566	25.520.087
Passiver		543.800.001	493.729.831	412.554.142	299.349.231
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14				
Anvendt regnskabspraksis	15				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	100.000.000	0	127.481.856	227.481.856
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	46.347.288	46.347.288
Korrigeret egenkapital 1. oktober	100.000.000	0	173.829.144	273.829.144
Årets resultat	0	0	32.485.432	32.485.432
Egenkapital 30. september	100.000.000	0	206.314.576	306.314.576

Moderselskab

Egenkapital 1. oktober	100.000.000	124.357.831	3.124.025	227.481.856
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	46.347.288	0	46.347.288
Korrigeret egenkapital 1. oktober	100.000.000	170.705.119	3.124.025	273.829.144
Årets resultat	0	47.363.788	-14.878.356	32.485.432
Egenkapital 30. september	100.000.000	218.068.907	-11.754.331	306.314.576

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernen har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver

	Koncern		Moderselskab	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
	DKK	DKK	DKK	DKK
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	3.545.009	10.618.937	3.545.009	10.618.937
Pensioner	473.149	2.586.776	473.149	2.586.776
Andre omkostninger til social sikring	28.269	25.662	28.269	25.662
Andre personaleomkostninger	178.803	99.901	178.803	99.901
	4.225.230	13.331.276	4.225.230	13.331.276
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3	3	3

3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	552.369	481.254	552.369	481.254
	552.369	481.254	552.369	481.254

4 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	0	1.163.365
Andre finansielle indtægter	60.084.260	18.145.415	3.538.320	330.929
Kursreguleringer indtægter	19.660	0	19.660	0
	60.103.920	18.145.415	3.557.980	1.494.294

Noter til årsregnskabet

5 Finansielle omkostninger	Koncern		Moderselskab	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
	DKK	DKK	DKK	DKK
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.623.184	0
Andre finansielle omkostninger	20.073.451	8.245.768	15.320.615	1.105.955
	20.073.451	8.245.768	16.943.799	1.105.955

6 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	9.101.895	5.922.591	-4.135.153	-2.982.811
Årets udskudte skat	38.291	-199.604	-57.283	-37.149
	9.140.186	5.722.987	-4.192.436	-3.019.960

7 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. oktober	1.589.564	2.394.559
Kostpris 30. september	1.589.564	2.394.559
Ned- og afskrivninger 1. oktober	592.328	815.976
Årets afskrivninger	312.913	239.456
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Ned- og afskrivninger 30. september	905.241	1.055.432
Regnskabsmæssig værdi 30. september	684.323	1.339.127
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september før opskrivning	684.323	1.339.127
Afskrives over	5 år	10 år

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	193.834.774
Tilgang i årets løb	243.745
Kostpris 30. september	194.078.519
Værdireguleringer 1. oktober	67.074.760
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	59.419.600
Værdireguleringer 30. september	126.494.360
Regnskabsmæssig værdi 30. september	320.572.879

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på ekstern valuar vurdering med fradrag af estimeret omkostning til ejendomsmægler, og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	Koncern	
	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	320.572.879	320.329.134
Værdiregulering, resultatopgørelse	0	-2.808.609
M2 Pris Delta Park	25.000	25.000
M2 pris Englandsvej	33.000	33.000
M2 pris Bymidten	29.000	29.000

Noter til årsregnskabet

9 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Kostpris 1. oktober	160.000	160.000
Kostpris 30. september	160.000	160.000
Værdireguleringer 1. oktober	170.705.119	92.400.134
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	46.347.288
Årets resultat	47.363.788	31.957.697
Værdireguleringer 30. september	218.068.907	170.705.119
Regnskabsmæssig værdi 30. september	218.228.907	170.865.119

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejerlejligheder ApS	Allerød	80.000	100%	218.228.907	47.363.788

10 Kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse DKK	Dagsværdi 30. september DKK
Koncern		
Værdipapirer	-15.013.242	64.742.117

Noter til årsregnskabet

11 Udskudt skatteaktiv	Koncern		Moderselskab	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
	DKK	DKK	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	28.767.606	28.943.461	-106.755	-49.472
Fremførtbart tab EBL	-13.183.079	-13.397.225	0	0
Overført til udskudt skatteaktiv	0	0	106.755	49.472
	15.584.527	15.546.236	0	0

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	0	0	106.755	49.472
Regnskabsmæssig værdi	0	0	106.755	49.472

12 Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	199.041.256	162.432.629	0	0
Mellem 1 og 5 år	4.676.418	4.637.457	0	0
Langfristet del	203.717.674	167.070.086	0	0
Inden for 1 år	1.123.768	874.976	0	0
	204.841.442	167.945.062	0	0

Anden gæld

Efter 5 år	0	28.107.498	0	0
Langfristet del	0	28.107.498	0	0
Øvrig kortfristet gæld	5.273.792	6.325.262	649.027	1.427.475
	5.273.792	34.432.760	649.027	1.427.475

Noter til årsregnskabet

13 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	
	2021/22 DKK	2020/21 DKK	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Aktiver	28.420.771	0	0	0
Forpligtelser	0	28.107.498	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 (Aktiv)	56.528.269	0	28.420.771

Noter til årsregnskabet

14	Koncern		Moderselskab	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
	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	313.974.765	313.737.000	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	237.219.470	237.020.000	0	0
--	-------------	-------------	---	---

Eventualforpligtelser

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabers lån i Realkredit Danmark. Datterselskabers lån udgør en nominel restgæld på i alt TDKK 204.230. Til sikkerhed for realkreditinstitutter er stillet grunde og bygninger i datterselskaberne for i alt TDKK 320.573.

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 denne 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 2022 er afsat i datterselskabet under andre tilgodehavender. Såfremt datterselskabet ikke kan overholde renteswap forpligtigelser er moderselskabet pligtig til at overtage disse.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Danske Bank har moderselskabet stillet værdipapirdepot samt depotafkastkonto i Danske Bank.

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.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for City Property Holding A/S for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Koncern- og årsregnskab for 2021/22 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Ledelsen har valgt at ændre regnskabspraksis i datterselskab således at ejendomme indregnes til dagsværdi i stedet for kostpris fratrasket afskrivninger. Ledelsen vurderer at ændringer sikrer en mere retvisende billede af selskabets aktiver.

Moderselskabs og datterselskabs egenkapital primo positivt påvirket med TDKK 46.347. Årets resultat for 2020/21 er påvirket positivt med TDKK 2.808.

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.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

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

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

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. september 2022 vurderet af det uafhængige valuarfirma Irving Jensen & Co.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Sammenlignelige transaktioner

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Øvrige 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 reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

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.

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.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominal 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.

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

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 renteomkostning 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 nominal værdi.