



Højmark Groth ApS
Magnoliavej 2
5250 Odense SV

T: 66 13 87 37
info@hgadm.dk
www.hgadm.dk
CVR nr. 25 06 12 92

City Apartments Odense ApS
Magnoliavej 2-4, 5250 Odense SV
CVR-nr.: 40152504

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20. januar 2026

Claus Groth Christoffersen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning.....	3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Aktiver.....	7
Passiver.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for City Apartments Odense ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 20. januar 2026

Direktion

Claus Groth Christoffersen
Direktør

City Apartments Odense ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet:	City Apartments Odense ApS Magnoliavej 2-4 5250 Odense SV
CVR-nr.:	40152504
Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion:	Claus Groth Christoffersen Direktør

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af direkte eller indirekte at erhverve, administrere og udleje fast ejendom samt dermed beslægtede aktiviteter.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Periodens udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Selskabet er part i en retssag mod byggehefter af selskabets ejendomme. Der forventes ingen lejeindtægter i 2026.

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december 2025

	2025	2024
	DKK	DKK
Bruttotab	-227.618	85.418
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	<u>-8.971</u>	<u>-1.038.894</u>
Resultat før finansielle poster	-236.589	-953.476
Andre finansielle indtægter.....	1.885	1.886
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-96.779</u>	<u>-98.893</u>
Resultat før skat	-331.483	-1.050.483
Skat af årets resultat.....	<u>73.589</u>	<u>230.891</u>
Årets resultat	<u>-257.894</u>	<u>-819.592</u>
Overført resultat.....	<u>-257.894</u>	<u>-819.592</u>
Forslag til resultatdisponering	<u>-257.894</u>	<u>-819.592</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
AKTIVER

	2025	2024
	DKK	DKK
Grunde og bygninger.....	<u>4.762.086</u>	<u>4.766.857</u>
Materielle anlægsaktiver.....	<u>4.762.086</u>	<u>4.766.857</u>
Udskudt skatteaktiv.....	<u>325.203</u>	<u>252.044</u>
Finansielle anlægsaktiver.....	<u>325.203</u>	<u>252.044</u>
Anlægsaktiver.....	<u>5.087.289</u>	<u>5.018.901</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder.....	0	0
Selskabsskat.....	20.000	23.570
Andre tilgodehavender.....	<u>26.400</u>	<u>112.641</u>
Tilgodehavender.....	<u>46.400</u>	<u>136.211</u>
Likvide beholdninger.....	<u>21.733</u>	<u>10.609</u>
Omsætningsaktiver.....	<u>68.133</u>	<u>146.820</u>
Aktiver.....	<u>5.155.422</u>	<u>5.165.721</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
PASSIVER

	2025	2024
	DKK	DKK
Virksomhedskapital.....	510.000	510.000
Overført resultat.....	<u>2.801.478</u>	<u>3.059.372</u>
Egenkapital.....	<u>3.311.478</u>	<u>3.569.372</u>
Modtagne forudbetalinger fra ejere.....	0	113.600
Gæld til kapitalinteressere.....	1.636.160	1.337.967
Selskabsskat.....	0	0
Anden gæld.....	<u>207.784</u>	<u>144.782</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	<u>1.843.944</u>	<u>1.596.349</u>
Passiver.....	<u>5.155.422</u>	<u>5.165.721</u>

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
	DKK	DKK
Virksomhedskapital primo.....	<u>510.000</u>	<u>510.000</u>
Virksomhedskapital ultimo.....	<u>510.000</u>	<u>510.000</u>
Overført overskud eller tab, primo.....	3.059.372	3.878.964
Årets resultat.....	<u>-257.894</u>	<u>-819.592</u>
Overført overskud eller tab, ultimo.....	<u>2.801.478</u>	<u>3.059.372</u>
Egenkapital.....	<u>3.311.478</u>	<u>3.569.372</u>

NOTER

	2025	2024
	DKK	DKK
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget.....	<u>0</u>	<u>0</u>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har pr. 31. december 2025 ingen eventualforpligtelser.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har pr. 31. december 2025 ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for City Apartments Odense ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten 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 ejendommens driftsomkostninger

Investerings ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	90 %

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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 forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.