



Højmark Groth ApS  
Magnoliavej 2-4  
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-nummer: 40152504

### Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 18/6 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Anthon', written over a horizontal line.

dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

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

### **Ledelsesberetning mv.**

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

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

Resultatopgørelse .....	6
-------------------------	---

Balance .....	7
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	9
----------------------------	---

Noter .....	10
-------------	----

Anvendt regnskabspraksis.....	11
-------------------------------	----

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 6. juni 2025

### Direktion



Claus Groth Christoffersen

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

City Apartments Odense ApS  
Magnoliavej 2-4  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 40 15 25 04  
Stiftet: 7. januar 2019  
Kommune: Odense  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Claus Groth Christoffersen

## 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 regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdagen**

Selskabet er part i en retssag mod bygherrer af selskabets ejendomme. I 2025 forventer selskabet et væsentlig fald i lejeindtægter, da der i marts måned 2025 af den af rettens udpegede skønsmand er konstateret væsentlige fejl og mangler ved ejendommen.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024**

	2024	2023
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>85.418</b>	<b>24.167</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-1.038.894	-8.894
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-953.476</b>	<b>15.273</b>
Andre finansielle indtægter .....	1.886	1.184
Andre finansielle omkostninger .....	-98.893	-77.745
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-1.050.483</b>	<b>-61.288</b>
Skat af årets resultat .....	230.891	21.046
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-819.592</b>	<b>-40.242</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-819.592	-40.242
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-819.592</b>	<b>-40.242</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**  
**AKTIVER**

	2024	2023
Grunde og bygninger .....	4.766.857	5.805.751
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>4.766.857</b>	<b>5.805.751</b>
Udskudt skatteaktiv.....	252.044	20.938
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>252.044</b>	<b>20.938</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>5.018.901</b>	<b>5.826.689</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	0	102.057
Selskabsskat .....	23.570	6.000
Andre tilgodehavender.....	112.641	208.704
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>136.211</b>	<b>316.761</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>10.609</b>	<b>9.470</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>146.820</b>	<b>326.231</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>5.165.721</b>	<b>6.152.920</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**  
**PASSIVER**

	2024	2023
Virksomhedskapital.....	510.000	510.000
Overført resultat.....	3.059.372	3.878.963
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>3.569.372</b>	<b>4.388.963</b>
Modtagne forudbetalinger fra lejere .....	113.600	171.600
Gæld til kapitalinteresser .....	1.337.967	1.337.467
Anden gæld .....	144.782	254.890
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>1.596.349</b>	<b>1.763.957</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>1.596.349</b>	<b>1.763.957</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>5.165.721</b>	<b>6.152.920</b>

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

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo.....	510.000	510.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>510.000</b>	<b>510.000</b>
Overkurs ved emission primo .....	0	3.390.000
Overført til frie reserver .....	0	-3.390.000
<b>Overkurs ved emission ultimo.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overført resultat, primo .....	3.878.964	529.205
Årets resultat .....	-819.592	-40.242
Overført fra overkurs ved emission .....	0	3.390.000
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>3.059.372</b>	<b>3.878.963</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>3.569.372</b>	<b>4.388.963</b>

## NOTER

	2024	2023
<b>1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
Selskabet har pr. 31. december 2024 ingen eventualforpligtelser.		
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har pr. 31. december 2024 ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.		

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for City Apartments Odense ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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 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.

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.

### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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 finansiel 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 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

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 %

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### 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 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

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