

---

# City Apartment 9000 ApS

**CVR-nr.: 29215774**

Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**07/02/2023**

---

**Bo Nørholm**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** City Apartment 9000 ApS  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
e-mailadresse: info@deas.dk  
CVR-nr.: 29215774  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for City Apartment 9000 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aarhus, den 07/02/2023

### **Direktion**

Bo Tornøe Nørholm

## Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet er investering i velbeliggende ejerlejligheder.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat udviser overskud på 628 tkr. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.22 i alt 5.067 tkr.

Selskabet har i løbet af året haft uændret portefølje af velbeliggende ejerlejligheder.

Der forventes overskud i 2023.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder drifts- og vedligeholdelsesomkostninger for ejendomme samt omkostninger til udlejning og administration af ejendommene.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indholder omkostninger til selskabsadministration.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til vurderet dagsværdi på statustidspunktet. Reguleringer føres som dagsværdiregulering på resultatopgørelsen.

### Værdiansættelse af gæld vedrørende investeringsejendomme

Gæld vedrørende investeringsejendomme værdiansættes til amortiseret kostpris på statustidspunktet. Finansielle instrumenter værdiansættes til markedsværdien på statustidspunktet. Reguleringer føres via resultatopgørelsen.

### Andre Driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder tab på salg af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortering af gæld samt finansielle omkostninger i øvrigt.

**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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Den aktuelle skat er beregnet under hensyntagen til sambeskatning med moderselskabet.

**Balance****Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

Selskabets beholdning af ejendomme måles til dagsværdi. Første indregning sker til kostpris.

Dagsværdien opgøres ved en systematisk vurdering af hver enkelt ejendoms forventede afkast over den forventede levetid, tilbagekapitaliseret til statusdagen. Kapitaliseringsfaktoren fastsættes individuelt baseret på et forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom. Der er ved fastsættelsen af kapitaliseringsfaktoren taget hensyn til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Værdiregulering føres i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

**Egenkapital - udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat hensættes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter måles til amortiseret kostpris. Den årlige amortisering indregnes i resultatopgørelsen under posten "Øvrige finansielle omkostninger".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		1.009.167	976.677
Ejendomsomkostninger		-322.336	-352.763
Administrationsomkostninger		-19.938	-17.622
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	280.000	-206.816
<b>Bruttoresultat</b>		<b>946.893</b>	<b>399.476</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>946.893</b>	<b>399.476</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-6.530	-12.843
Andre finansielle omkostninger		-174.958	-109.266
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>765.405</b>	<b>277.367</b>
Skat af årets resultat		-137.589	42.380
<b>Årets resultat</b>		<b>627.816</b>	<b>319.747</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		627.816	319.747
<b>I alt</b>		<b>627.816</b>	<b>319.747</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		18.076.000	17.796.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>18.076.000</b>	<b>17.796.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>18.076.000</b>	<b>17.796.000</b>
Udskudte skatteaktiver		0	22.950
Andre tilgodehavender		51.720	29.313
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>51.720</b>	<b>52.263</b>
Likvide beholdninger		2.548	29.290
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>54.268</b>	<b>81.553</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>18.130.268</b>	<b>17.877.553</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		700.000	700.000
Overført resultat		4.366.828	3.739.012
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>5.066.828</b>	<b>4.439.012</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.850	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>7.850</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.466.883	12.484.393
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.466.883</b>	<b>12.484.393</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		121.876	557.836
Skyldig selskabsskat		106.789	92.481
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		360.042	303.831
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>588.707</b>	<b>954.148</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.055.590</b>	<b>13.438.541</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>18.130.268</b>	<b>17.877.553</b>

## Noter

### 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	280.000	-143.000
Renoveringer og opsat vedligehold	0	-63.816
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, netto	<u>280.000</u>	<u>-206.816</u>

### 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen.

### 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.467 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 18.076 tkr.

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2022</b>
	1