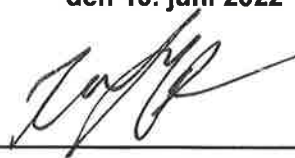


**City Apartment A/S
Martinsvej 8
1926 Frederiksberg C
(Cvr. nr. 14 40 84 87)**

**Arsrapport for perioden
01.01.2021-31.12.2021**

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. juni 2022**



Rolf Stuhr Petersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Ledelsesberetning:	
Koncernoversigt pr. 31.12.2021	5-6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8-17
Arsregnskab 1. januar – 31. december 2021:	
Anvendt regnskabspraksis	18-29
Koncern:	
Resultatopgørelse	30
Balance	31-32
Egenkapitalopgørelse	33
Pengestrømsopgørelse	34
Moderselskab:	
Resultatopgørelse	35
Balance pr. 31.12.2021	36-37
Egenkapitalopgørelse	38
Koncern:	
Noter	39-45
Moderselskab:	
Noter	46-58

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2021 for **City Apartment A/S**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2022

Direktion



Rolf Stuhr Petersen

Bestyrelse



Svend Petersen
(formand)



Rolf Stuhr Petersen



Ole Anton Grønlund

Theresia Asta Petersen



Bent Lindorf Andreasen

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2021 for **City Apartment A/S**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1 januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2022

Direktion



Rolf Stuhr Petersen

Bestyrelse

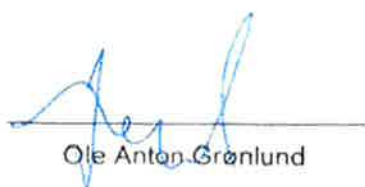


Svend Petersen

(formand)



Rolf Stuhr Petersen



Ole Anton Grønlund



Theresia Asta Petersen



Bent Lindorf Andreasen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i City Apartment A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for City Apartment A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

(fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet, 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 længe kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

(fortsat)

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet 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.

København, den 10. juni 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(cvr. nr. 34 20 99 36)

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

Koncernoversigt pr. 31. december 2021

Moderselskab

City Apartment A/S

Tilknyttede virksomheder

Egesø ApS, 100% Danmark

ApS SPKR4 nr. 3364, 100% Danmark

Strandhuset ApS, 100% Danmark

Kurland ApS, 100% Danmark

Copenhagen City Apartment ApS, 100% Danmark

Apartment Copenhagen ApS, 100% Danmark

Edison ApS, 100% Danmark

Olof Palmes Gade 7, København ApS, 100% Danmark

Hellebo Park Helsingør ApS, 100% Danmark

Gamle Ege GmbH Berlin, 100% Tyskland

SIA ARTIS JP, 100% Letland

SIA Raudenieki, 100% Letland

SIA Glerup Agro, 100% Letland

Stockholmsgade 49 I/S, 100% Danmark

JBN Ejendomme A/S, 100% Danmark

MAFA ApS, 100% Danmark

ERDA ApS, 100% Danmark

ENBE ApS, 100% Danmark

HEGO ApS, 100% Danmark

LYBØ ApS, 100% Danmark

FUSO ApS, 100% Danmark

NYGÅ ApS, 100% Danmark

TÅSA ApS, 100% Danmark

NOFA ApS, 100% Danmark

FIHU ApS, 100% Danmark

NYCA ApS, 100% Danmark

DI 64 ApS, 100% Danmark

City Apartment Las Brisas SL, 100% Spanien

Præstøgade 12-14 Holding ApS, 100% Danmark

Præstøgade 12-14 ApS, 100% Danmark

GMV 1.6 ApS, 100% Danmark

GMV 1.6 Holding ApS, 100% Danmark

Koncernoversigt pr. 31. december 2021

(fortsat)

Rolf Petersen Holding 2017 ApS, 100% Danmark
39 Østervold København ApS, 100% Danmark
Frederikssundsvej 153 ApS, 100% Danmark
Kong Oscars Gade 5 København ApS, 100% Danmark
Bellahøjvej 123-125 2720 Vanløse ApS, 100% Danmark
Kildevej 10-14 Glostrup ApS, 100% Danmark
Højsagervej 16 ApS, 100% Danmark
Højsagervej 16 Holding ApS, 100% Danmark
Rytterhuset ApS, 100% Danmark
Brødrene Kruus Ejendomsrestaurering ApS, 100% Danmark

Selskabsoplysninger

Selskabets navn:	City Apartment A/S Binavn: (Gamle Ege A/S) Martinsvej 8 1926 Frederiksberg C CVR nr. nr.: 14 40 84 87 Hjemstedskommune: Frederiksberg
Bestyrelse:	Svend Petersen (formand) Rolf Stuhr Petersen Bent Lindorf Andreasen Ole Anton Grønlund Theresia Asta Petersen
Direktion:	Rolf Stuhr Petersen
Revisor:	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning for 01.01.2021 – 31.12.2021

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet og koncernens hovedaktivitet har bestået af drift og administration af egne udlejningsejendomme.

I regnskabsåret er anskaffet 4 ejendomme, som er beliggende Fredensvej 1, 1A / Jægersborg Alle 6, Charlottenlund, Skovnæsvej 2, Jægerspris, Vesterbrogade 118 A-C og Gasværksvej 11 og 11A, København V. Endvidere er der, købt 3 danske holdingselskaber, Brødrene Kruus Ejendomsselskab ApS, Rolf Petersen Holding 2017 ApS og Højsagervej 16 Holding ApS, som tilsammen ejer 7 datterselskaber, hvori der er beliggende 15 ejendomme.

Derudover har koncernen en biaktivitet bestående af landbrugsdrift i Letland.

Danmark:

Aktiviteterne har bestået i drift af udlejningsejendomme, som ved årets udgang omfattede 90 ejendomme, i alt ca. 200.000 etage m².

Ejendommene vedligeholdes løbende, således at den høje vedligeholdelsestandard som ejendommene har ikke bliver forringet.

Vores website bliver kontinuerligt ajourført, med de til enhver tid værende ledige lejligheder og erhvervslejemål. Der er i det sidste års tid gennemgået en større digitalisering, hvor vi nu er til stede på flere platforme, Instagram, Facebook, BoligPortalen og Lejebolig. På de sociale medier – Instagram og Facebook, kører der kontinuerligt små branding videoer som fortæller om vores 40 års erfaring, høje service niveau og ledige lejemål. Dette har givet os et større publikum, og vi oplever en stigning på efterspørgsel på alle typer lejemål.

Grundet den høje efterspørgsel har vi udviklet et nyhedsbrev, som har til formål at give potentielle lejere et bedre indblik i kommende ledige lejemål, og deraf også holde vores tomgang på et minimum, da lejlighederne bliver fremvist mens nuværende lejer bor der.

Letland:

Aktiviteterne i Letland, består primært i landbrugsdrift, der drives af SIA ARTIS JP, og der dyrkes korn og raps i den vestlige del af landet.

Udviklingen i regnskabsåret

Året er sluttet med et regnskabsmæssigt resultat på t/kr. 393.690.

Årets resultat er påvirket positivt af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med t/kr. 395.779 samt negativ påvirkning af hensættelse til udskudt skat på t/kr. 87.071, i alt t/kr. 308.708 vedrørende dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme.

Ledelsesberetning for 01.01.2021 – 31.12.2021

(fortsat)

Resultatet før "regulering til dagsværdi" og skat udgør t/kr. 107.986.

Koncernen har realiseret nedenstående huslejeindtægter m.v. i regnskabsårene 2017-2021 baseret på koncernens danske investeringsejendomme. Udviklingen i huslejen er opgjort på baggrund af koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2021.

År (mio. kr.)	2017	2018	2019	2020	2021
Huslejeindtægter m.v.	205	212	221	220	239
Indeks	(100)	(103)	(108)	(107)	(117)

Koncernen har realiseret nedenstående ejendomsudgifter i regnskabsårene 2017-2021 baseret på koncernens danske investeringsejendomme. Udviklingen i ejendomsudgifterne er opgjort på baggrund af koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2021.

År (mio. kr.)	2017	2018	2019	2020	2021
Driftsudgifter	41	41	40	41	42
Indeks	(100)	(100)	(98)	(100)	(103)
Vedligeholdelsesudgifter inkl. større istandsættelsesudgifter	21	28	30	32	43
Indeks	(100)	(133)	(143)	(152)	(204)

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme:

Koncernens ledelse har i forbindelse med værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme foretaget nogle regnskabsmæssige skøn baseret på koncernens uændrede anvendte regnskabspraksis, således at værdien opgøres på baggrund af ejendommenes forventede driftsafkast jfr. årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendommene er alle velbeliggende primært boligudlejningsejendomme og primært beliggende i København. Disse investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Der foretages måling af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens driftsbudget for 2022, korrigeret for udsving der karakteriseres som enkeltstående hændelser. Måling til dagsværdi foretages i lighed med tidligere år med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold herunder afkastprocent og drifts- og vedligeholdelsesbudgetter for ejendommene.

Ledelsesberetning for 01.01.2021 – 31.12.2021

(fortsat)

Usikkerhed ved indregning og måling (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende hovedelementer:

- + Årlige lejeindtægter
- Driftsomkostninger
- Vedligeholdelse
- Administration
- = Nettoresultat
- / Afkastprocent
- = Kapitaliseret nettoresultat

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2022 samt de forventede driftsomkostninger for 2022. Koncernen har pr. 31. december 2021 en udlejningsprocent på ca. 98 %.

Koncernens ejendomme er generelt i en særdeles god vedligeholdelsesstand. De budgetterede vedligeholdelsesomkostninger er i afkastmodellen budgetteret til kr. 135 pr. m². Den faktiske vedligeholdelsesomkostning i 2021, når der bortses fra enkelte større istandsættelsesudgifter udgjorde kr. 113 pr. m². Såfremt større istandsættelsesudgifter medregnes udgjorde den gennemsnitlige vedligeholdelse kr. 226 pr. m².

De årlige vedligeholdelsesudgifter har pr. m² udviklet sig som følgende:

(kr.)	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Budgetteret	130	130	135	135	135
Realiseret vedligeholdelse:					
Ekskl. større istandsættelser	69	68	69	93	113
Inkl. større istandsættelser	122	163	172	178	226

Ledelsesberetning for 01.01.2021 – 31.12.2021

(fortsat)

Usikkerhed ved indregning og måling (fortsat)

Koncernens ejendomme, alle boligudlejningsejendomme, er meget homogene, alle med en central beliggenhed i København og med en høj vedligeholdelsesstand. Koncernens ledelse har i år valgt at vurdere afkastprocenten på de enkelte ejendomme efter hvor stor udviklings potentiale der er i de enkelte ejendomme samt til markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, udviklingen i det generelle renteniveau, erfaringer fra køb og salg og ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

Ændringen i den gennemsnitlige afkastprocent har været følgende:

	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Gennemsnitlig afkastprocent	4,01	4,01	4,00	3,01	2,90

Konsekvens af ændringer i årets afkastkrav for værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme, kan illustreres på følgende måde:

Afkastkrav (mio. kr.)	3,40%	3,15%	2,90%	2,65%	2,40%
Markedsværdi	5.771	6.229	6.766	7.405	8.176
Årets resultat	-382	-25	394	892	1.493
Egenkapital	2.307	2.664	3.083	3.581	4.182

Der henvises endvidere til koncernregnskabet note 11.

Risikofaktorer

Faktorer forbundet med regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Koncernens investeringsejendomme værdiansættes til skønnet dagsværdi i henholdt til ÅRL § 38, og eventuelle værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen er baseret på ledelsens skøn, hvor den væsentlige faktor er afkastkravene til de enkelte ejendomme. Der henvises i øvrigt til note 11 for nærmere omtale heraf.

Valutarisici

Koncernens samlede nettoaktiver i EUR andrager pr. 31.12.2021 t/EUR 13.893 eller t/kr. 103.331.

Ledelsesberetning for 01.01.2021 – 31.12.2021

(fortsat)

Renterisici

Belåning i ejendomme udgør pr. 31.12.2021 nom. t/kr. 3.107.417, som fordeler sig således:

Kontantlån, annuitet, 0,85%	t/kr.	406.727
Obligation stående/annuitet, 1%	t/kr.	529.962
Rentetilpasning hver halve år (Cibor 6)	t/kr.	513.102
Rentetilpasning hver 3. år (KSA3)	t/kr.	419.381
Rentetilpasning hver 5. år (KSA5)	t/kr.	1.035.816
Rentetilpasning hver 5. år (F5)	t/kr.	10.206
Rentetilpasning hver 5. år (KR5)	t/kr.	106.934
Rentetilpasning, årlig	t/kr.	839
Fastforrentet	t/kr.	28.117
Rentetilpasning hver 3. kvartal (Cibor 3)	t/kr.	56.333

Belåning målt til amortiseret kostpris andrager t/kr. 3.089.286.

Ændring i renteniveauet vil have effekt på koncernens resultat. For at begrænse denne effekt er koncernens belåning fordelt på forskellige lån jf. ovenfor.

For at minimere renterisikoen overvåger ledelsen løbende renteudviklingen med henblik på, at sikre koncernen en effektiv låne- og finansieringssammensætning.

Den forventede udvikling og målsætning

Koncernens lejeindtægter forventes i 2022 at blive kr. 252 mio., en stigning på kr. 13 mio. Af stigningen på de kr. 13 mio. vedrører kr. 7. mio. tilgang i koncernen.

Det forventes at forbedringer af ejendomme vil andrage ca. kr. 4 mio., istandsættelse og forbedring af lejligheder vil andrage kr. 24 mio., hvoraf kr. 6 mio. er forbedringer, hertil kommer de almindelige vedligeholdelsesomkostninger på forventet mio. kr. 19.

Den samlede forventede driftsudgift i 2022 til vedligeholdelses- og istandsættelsesomkostninger vil andrage i alt kr. 37 mio.

Øvrige ejendomsudgifter vil i 2022 andrage 44 mio. kr., en stigning på 2 mio. kr. i forhold til realiseret i 2021.

Vedrørende salgs- og administrations- og personaleomkostninger forventes en samlet udgift i 2022 på kr. 21 mio.

Ledelsesberetning for 01.01.2021 – 31.12.2021

(fortsat)

Den forventede udvikling og målsætning (fortsat)

Nettofinansieringsudgiften forventes at ville andrage mio. kr. 33. mio.

For regnskabsåret 2022 forventes der derfor, et regnskabsmæssigt koncernresultat før værdireguleringer og skatter på mio. kr. 117.

I 2022 vil der fortsat være fokus på udlejning og optimering af bolig- og erhvervslejemål. Der forventes en fortsat næsten 100% udlejning, idet vi har stor fokus på at opretholde den gode vedligeholdelsesstand på vores ejendomme og lejligheder.

Årets resultat sammenholdt med tidligere

Ledelsen har som tidligere, fortsat stor fokus på udlejning og optimering af lejen på bolig- og erhvervslejemål.

Udlejningsprocenten har næsten været 100% igennem hele året, og huslejeindtægter m.v. er steget fra mio. kr. 220 til mio. kr. 239, i alt mio. kr. 19. Heraf vedrører ca. mio. kr. 12 tilgang i koncernen.

Nettofinansieringsudgiften i 2021 er steget med mio. kr. 15, som er på grund af omlægning og optagelse af lån.

Vedligeholdelsesudgifterne er steget med mio. kr. 11, og drifts- og renholdelsesomkostninger er steget med mio. kr. 1.

Administrations- og salgsomkostninger er steget med mio. kr. 3.

Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer og skat er faldet med mio. kr. 7. i forhold til 2020. I 2021 er resultatet før skat og dagsværdireguleringer mio. kr. 108 mod mio. kr. 114 i 2020.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og på niveau med forventningerne.

Ledelsesberetning for 01.01.2021 – 31.12.2021

(fortsat)

Vidensressourcer

Koncernens vidensressourcer er i det væsentlige koncernens medarbejdere og deres relationer i markedet.

Redegørelse for samfundsansvar

Koncernen har ikke nedskrevne politikker for samfundsansvar, klima og menneskerettigheder, men den daglige ledelse lægger vægt på ordentlighed og etiske forretningsmodeller som koncernen drives efter.

Miljø:

Koncernen arbejder løbende på at forbedre koncernens ejendomme så de bliver mere miljøvenlige, herunder mere energi- og varmebesparende. Det udmønter sig blandt andet i, isolering af fritstående gavle og tagkonstruktioner, udskiftning af vinduer/døre, optimering af varmeanlæg og udskiftning af lyskilder. Endvidere bestræbes øget måling/kontrol af ressourceforbrug i såvel de enkelte lejemål som de enkelte ejendomme.

Arbejdsmiljø:

Koncernen har en målsætning om, at arbejdet tilrettelægges på en måde, så medarbejdernes fysiske og psykiske arbejdsforhold tilgodeses bedst muligt.

Anti-korruption:

Koncernen accepterer ikke nogen form for bestikkelsesvederlag. Det er ikke tilladt af personalet, at modtage eller tilbyde gaver uanset formen, som kan opfattes som en belønning eller begunstigelse med henblik på favorisering.

Menneskerettigheder:

Koncernen tillader ikke en adfærd, der indskrænker personalets handlefrihed, ligesom koncernen har som politik at sikre lige betingelser for alle ansatte uden hensyntagen til etnisk oprindelse, hudfarve, køn, nationalitet, religion eller andre karakteristika. Koncernen anerkender personalets ret til at organisere sig.

Måltal og politikker for det underrepræsenterede køn

Koncernens overordnede politik er, at ansætte eller forfremme de bedst egnede personer uanset køn.

Koncernens politik i relation til andel af det underrepræsenterede køn bliver løbende revurderet med henblik på at skabe et fundament, der kan øge ligheden mellem kønnene.

Bestyrelsen: Bestyrelsen er sammensat af 5 generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer, hvor 1 medlem er kvinde og 4 medlemmer er mænd. Koncernledelsen har en målsætning om, at det underrepræsenterede køn skal udgøre 2/5 af den valgte bestyrelse. Det er målsætningen af dette søges opnået inden udgangen af 2025.

Ledelsesberetning for 01.01.2021 – 31.12.2021

(fortsat)

Måltal og politikker for det underrepræsenterede køn (fortsat)

Øvrig ledelse: Den nuværende øvrige ledelse udgør i alt 4 personer, hvoraf de kvindelige ledere udgør 50%. Virksomhedens målsætning om lighed mellem kønnene på den øvrige ledelse er således opnået.

Redegørelse for selskabets politik for dataetik i henhold til årsregnskabslovens §99d

Koncernen har ikke en politik for dataetik. Koncernen behandler og anvender ikke data til algoritmer og data-analyse og databehandling er for nuværende derfor ikke en integreret del af koncernens forretningsstrategi og forretningsaktivitet.

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Driftsresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Driftsresultat} \times 100}{\text{Gns. Operative aktiver}}$
Operative aktiver	Operative aktiver er aktiver i alt fratrullet likvide beholdninger, andre rentebærende aktiver (inkl. aktier) samt kapitalandele i associerede virksomheder.
Egenkapitalandel	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat til analyseformål} \times 100}{\text{Gns. Egenkapital}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$

Hoved- og nøgletal (koncern)

Tkr.	2021	2020	2019	2018	2017
Hovedtal					
Nettoomsætning	277.432	254.443	245.999	237.421	229.923
Bruttoresultat	161.943	152.233	155.034	148.859	140.812
Værdireguleringer, netto	395.779	1.447.091	139.312	177.419	176.982
Driftsresultat	537.354	1.579.981	276.789	309.648	300.625
Resultat af finansielle poster	-33.590	-18.200	-36.799	-34.782	-70.308
Resultat før skat	503.764	1.561.781	239.990	274.866	230.317
Årets resultat	393.690	1.218.993	185.996	213.556	178.737
Activa					
Anlægsaktiver	6.837.626	5.825.715	4.286.781	4.086.661	3.845.872
Omsætningsaktiver	387.263	231.579	129.790	130.773	208.427
Aktiver i alt	7.224.889	6.057.294	4.416.571	4.217.434	4.054.299
Aktiekapital	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Egenkapital	3.082.741	2.696.720	1.479.720	1.301.385	1.187.635
Hensatte forpligtelser	890.320	753.940	432.674	397.401	353.151
Langfristede gældsforpligtelser	3.122.382	2.530.810	2.420.544	2.421.053	2.427.383
Kortfristede gældsforpligtelser	129.446	75.824	83.633	97.595	86.130
Passiver i alt	7.224.889	6.057.294	4.416.571	4.217.434	4.054.299
Passiva					
Pengestrøm fra driften	153.613	58.860	87.278	117.754	47.780
Pengestrøm til investering, netto	440.490	98.383	64.832	69.106	2.007
Heraf til investering i im- og materielle anlægsaktiver	-440.490	-98.383	-64.832	-69.106	-2.007
Pengestrøm fra finansiering	221.997	96.415	-47.959	-118.691	62.194
Pengestrøm i alt	-64.880	56.892	-25.513	-70.043	107.967
Nøgletal					
Overskudsgrad	193,69	620,96	112,52	130,42	130,75
Afkastningsgrad	8,43	30,97	6,57	7,78	7,97
Bruttomargin	58,37	59,83	63,02	62,70	61,24
Likviditetsgrad	299,17	305,42	155,19	134,00	241,99
Egenkapitalandel (soliditet)	42,67	44,52	33,50	30,86	29,29
Egenkapitalforrentning	13,62	58,37	13,38	17,16	16,28
Gennemsnitligt antal ansatte	55	54	51	49	47

Hoved- og nøgletal (moder)

Tkr.	2021	2020	2019	2018	2017
Hovedtal					
Nettoomsætning	163.356	153.979	155.123	148.622	143.075
Bruttoresultat	99.719	96.276	100.905	96.945	95.003
Værdireguleringer, netto	335.088	1.081.070	96.345	115.307	114.242
Driftsresultat	422.927	1.167.159	188.981	204.438	200.351
Resultat af finansielle poster	58.885	308.556	34.657	48.588	12.668
Resultat før skat	481.812	1.475.715	223.638	253.026	213.019
Årets resultat	393.690	1.218.993	185.996	213.556	178.737
Anlægsaktiver	5.751.279	4.964.307	3.476.884	3.281.509	3.092.251
Omsætningsaktiver	511.029	336.362	249.651	230.787	317.774
Aktiver i alt	6.262.308	5.300.669	3.726.535	3.512.296	3.410.025
Aktiekapital	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Egenkapital	3.082.741	2.696.720	1.479.720	1.301.385	1.187.635
Hensatte forpligtelser	611.687	534.791	292.178	267.746	241.796
Langfristede gældsforpligtelser	2.154.745	1.829.352	1.748.279	1.758.165	1.741.399
Kortfristede gældsforpligtelser	413.135	239.806	206.358	185.000	239.195
Passiver i alt	6.262.308	5.300.669	3.726.535	3.512.296	3.410.025
Nøgletal					
Overskudsgrad	258,90	758,00	121,83	137,56	140,03
Afkastningsgrad	7,88	27,57	5,57	6,40	6,65
Bruttomargin	61,04	62,53	65,05	65,23	66,40
Likviditetsgrad	123,70	140,26	120,98	124,75	132,85
Egenkapitalandel (soliditet)	49,23	50,88	39,71	37,05	34,83
Egenkapitalforrentning	13,62	58,37	13,38	17,16	16,28
Gennemsnitligt antal ansatte	17	16	15	15	14

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for City Apartment A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (stor).

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Koncernregnskab

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden City Apartment A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori City Apartment A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse betragtes som associerede virksomheder jf. koncernoversigten.

Ved konsolidering foretages eliminering af koncernen interne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill og forventet omkostninger til salg eller afvikling.

Virksomhedssammenslutninger

Køb af tilknyttede virksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventualforpligtelser indregnes i regnskabsposten Kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af tilknyttede virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Positive forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes på kapitalandelen som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokere til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme samt grunde- og bygninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt grunde- og bygninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssige andel af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen samskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationsselskab for samskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af samskatningsbidrag mellem de samskattede virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud samskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunne anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet rettigheder

Erhvervede rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerende afskrivninger eller til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere. Erhvervede rettigheder afskrives lineært over afskrivningsperioden der udgør sædvanligvis 5 år og ikke overstiger 20 år.

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 10 år.

Materielle anlægsaktiver

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen fastsættes med udgangspunkt i en afkastmodel, hvori primært indgår ejendommens fremtidige driftsafkast og selskabets afkastkrav til den enkelte type ejendomsinvestering, jf. note 9 til årsrapporten. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under poster "Regulering til dagsværdi".

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Investerings ejendomme (fortsat)

Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende hovedelementer:

- + Årlige lejeindtægter
- Driftsomkostninger
- Vedligeholdelse
- Administration
- = Nettoresultat
- / Afkastprocent
- = Kapitaliseret nettoresultat

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "bruttofortjeneste".

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens brugstid.

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuelle forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Grunde og bygninger (fortsat)

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes levetid:

Bygninger, Danmark	100 år
Bygninger, Udlandet	20 - 25 år

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmateriel	5 år
----------------	------

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Anlægsaktiver med en kostpris på under 30.700 kr. føres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret som små anskaffelser.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender vedrører pantebrev og gældsbreve som er optaget til anskaffelssummer. Realiseret kursgevinst indgår i posterne finansielle indtægter/omkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 10 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenlutninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpriser efter FIFO-metoden. I tilfælde hvor kostprisen er højere end nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Varebeholdninger (fortsat)

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af omkostninger, der afholdes for, at effektivere salget og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Ukurante og langsomt omsættelige varer nedskrives til nettorealisationseværdi, hvor denne er lavere. Nettorealisationseværdien udgør den forventede salgsværdi med fradrag af eventuelle færdiggørelsesomkostninger og omkostninger til at effektivere salget.

Anskaffelsespris og kostpris opgøres efter FIFO-princippet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at i møde forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Værdipapirer

Værdipapirer er værdiansat til balancedagens kursværdi. Realiserede/urealiserede kursreguleringer indgår i posterne finansielle indtægter/omkostninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Egenkapital - udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter City Apartment A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationstværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationstværdi.

Finansielle gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter

Til finansiering af investeringsejendomme anvender koncernen realkreditlån med lang løbetid. Lånene optages med enten fast eller variabel rente. Ved lån med variabel rente afdækkes risikoen i et vist omfang ved anvendelse af renteswap for en længere periode. Herved opnås bl.a. en delvis afbalanceret påvirkning af dagsværdien ved ændringer i markedsrenten, da ændringer i markedsrenten over tid og under visse forudsætninger kan påvirke dagsværdien for henholdsvis investeringsejendomme og de dertil tilknyttede finansielle gældsforpligtelser med modsat rettet fortegn.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 kontant værdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, driftskreditter, gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse (koncern)

I henhold til årsregnskabslovens § 86 stk. 4 er der kun udarbejdet pengestrømsopgørelse for koncernen.

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiver samt køb og salg af immaterielle-, materielle- og finansielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Pengestrøm, likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på aktivitet og geografiske markeder. Segmentoplysningerne følger moderselskabets regnskabspraksis, risici og interne økonomistyring.

Koncernresultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
		<u>t/kr.</u>	<u>t/kr.</u>
2	Nettoomsætning	277.432	254.443
3	Andre driftsindtægter	5.503	1.488
4	Andre eksterne omkostninger	-10.734	-7.685
	Omkostninger investeringsejendomme, grunde og bygninger	-84.985	-72.152
5	Vareforbrug	-22.392	-23.861
6	Andre driftsomkostninger	-2.881	0
	Bruttoresultat	161.943	152.233
7	Personaleomkostninger	-15.841	-14.597
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle		
10+11	anlægsaktiver	-4.526	-4.747
	Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	141.576	132.889
	Regulering til dagsværdi	395.779	1.447.091
	Driftsresultat	537.355	1.579.980
	Andre finansielle indtægter	3.118	6.602
	Finansielle omkostninger	-36.708	-24.801
	Resultat før skat	503.765	1.561.781
8	Skat af årets resultat	-110.075	-342.788
9	Årets resultat	393.690	1.218.993

Koncernbalance pr. 31. december 2021

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2021</u> <u>t/kr.</u>	<u>2020</u> <u>t/kr.</u>
	Immaterielle anlægsaktiver		
10	Rettigheder	1	1
10	Goodwill	15.993	0
		<u>15.994</u>	<u>1</u>
	Materielle anlægsaktiver		
11	Grunde og bygninger	33.063	30.035
11	Driftsmateriel og inventar	14.037	12.386
11	Investeringsjendomme	6.766.221	5.778.110
		<u>6.813.321</u>	<u>5.820.531</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
12	Andre tilgodehavender	8.311	5.184
		<u>8.311</u>	<u>5.184</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.837.626</u>	<u>5.825.716</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varer under fremstilling	14.315	8.659
	Fremstillede varer og handelsvarer	12.482	11.044
	Aktiver bestemt for salg	9.553	30.232
		<u>36.350</u>	<u>49.935</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	319	5.192
	Tilgodehavende selskabsskat	1.025	2.454
	Tilgodehavende hos kapitalinteresser	0	18.000
	Andre tilgodehavender	36.871	35.562
13	Periodeafgrænsningsposter	1.583	2.322
		<u>39.798</u>	<u>63.530</u>
	Værdipapirer	<u>269.361</u>	<u>13.334</u>
	Likvide beholdninger	<u>41.754</u>	<u>104.779</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>387.263</u>	<u>231.578</u>
	Aktiver i alt	<u>7.224.889</u>	<u>6.057.294</u>

Koncernbalance pr. 31. december 2021

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2021</u> <u>t/kr.</u>	<u>2020</u> <u>t/kr.</u>
	Egenkapital		
14	Virksomhedskapital	4.000	4.000
	Reserve for valutakursomregning	-362	-343
	Overført over/underskud	3.071.453	2.685.413
	Foreslået udbytte	7.650	7.650
	Egenkapital i alt	3.082.741	2.696.720
	Hensatte forpligtelser		
15	Hensættelse til udskudt skat	890.320	753.940
		890.320	753.940
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
16	Realkreditinstitutter	3.089.286	2.504.095
16	Deposita	59.156	52.154
16	Periodeafgrænsningsposter	5.808	4.704
	Kortfristet del af langfristet gæld	-31.868	-30.143
		3.122.382	2.530.810
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	31.868	30.143
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.747	3.783
	Kreditinstitutter	1.903	0
	Skyldig selskabsskat	546	0
	Anden gæld	84.935	38.028
17	Periodeafgrænsningsposter	3.447	3.870
		129.446	75.824
	Gældsforpligtelser i alt	3.251.828	2.606.634
	Passiver i alt	7.224.889	6.057.294
1	Oplysninger om dagsværdi		
18	Begivenheder efter balancedagen		
19	Kautions- og sikkerhedsstillelser		
20	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse (koncern)

	Virksomheds- kapital	Reserve for valutakurs- kursomregning	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	t/kr.	t/kr.	t/kr.	t/kr.	t/kr.
Egenkapital 1. januar 2020	4.000	0	1.475.720	0	1.479.720
Koncerntilskud	0	0	6.000	0	6.000
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	7.650	0	7.650
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-7.650	0	-7.650
Udbytte for regnskabsåret	0	0	0	7.650	7.650
Valutakursreguleringer	0	-343	0	0	-343
Resultatandel	0	0	1.203.693	0	1.203.693
Egenkapital 1. januar 2020	4.000	-343	2.685.413	7.650	2.696.720
Udloddet udbytte	0	0	0	-7.650	-7.650
Udbytte for regnskabsåret	0	0	0	7.650	7.650
Valutakursreguleringer	0	-19	0	0	-19
Resultatandel	0	0	386.040	0	386.040
	4.000	-362	3.071.453	7.650	3.082.741

Pengestrømsopgørelse (koncern)

	2021	2020
	t/kr.	t/kr.
Driftsaktiviteter		
Resultat før skat	503.765	1.561.781
Afskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver	4.526	4.747
Regulering til dagsværdi	-395.779	-1.447.091
Ændring i driftskapital:		
Varebeholdninger	9.537	-15.725
Badwill	-2.340	0
Regulering udskudt skat	15.993	0
Tilgodehavender	34.657	-39.477
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-5.505	276
Anden gæld	-11.242	-5.651
Pengestrømme fra driftsaktivitet	153.612	58.860
Investeringsaktiviteter		
Afgang af anlægsaktiver	3.031	15.486
Investering i datterselskaber	-170.464	0
Investering i anlægsaktiver	-273.056	-113.869
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter	-440.489	-98.383
Finansieringsaktiviteter		
Fald/stigning i langfristet gæld	506.823	110.581
Fald/stigning gælds- og pantebreve	-261.112	14.207
Fald/stigning i gæld til kreditinstitutter	1.903	-1.944
Betalt selskabsskat	-17.967	-24.779
Koncerntilskud	0	6.000
Udbetalt udbytte	-7.650	-7.650
	221.997	96.415
Ændring i likviditet		
Likviditet primo	104.779	47.887
Likvider fra erhvervet dattervirksomheder	1.855	0
Ændring 2021	-64.880	56.892
Likviditet ultimo	41.754	104.779

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

<u>Note</u>		2021	2020
		<u>t/kr.</u>	<u>t/kr.</u>
2	Nettoomsætning	163.357	153.979
3	Andre driftsindtægter	0	1.488
4	Andre eksterne omkostninger	-7.939	-6.697
	Omkostninger investeringsejendomme, grunde og bygninger	-55.699	-52.493
	Bruttoresultat	99.719	96.277
5	Personaleomkostninger	-11.217	-9.815
10+11	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-663	-373
	Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	87.839	86.089
	Regulering til dagsværdi	335.088	1.081.070
	Driftsresultat	422.927	1.167.159
6	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	84.207	320.412
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.802	11.113
	Andre finansielle indtægter	750	898
7	Finansielle omkostninger	-37.874	-23.867
	Resultat før skat	481.812	1.475.715
8	Skat af årets resultat	-88.122	-256.722
9	Årets resultat	<u>393.690</u>	<u>1.218.993</u>

Balance pr. 31. december 2021

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2021</u> <u>t/kr.</u>	<u>2020</u> <u>t/kr.</u>
	Materielle anlægsaktiver		
10	Investeringsejendomme	4.705.210	4.160.410
10	Driftsmateriel og inventar	2.882	2.331
		<u>4.708.092</u>	<u>4.162.741</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.043.187	801.566
		<u>1.043.187</u>	<u>801.566</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.751.279</u>	<u>4.964.307</u>
	Omsætningsaktiver		
	Fremstillede varer og handelsvarer	240	192
		<u>240</u>	<u>192</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	239	1.630
	Tilgodehavende kapitalinteresser	0	18.000
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	203.703	237.048
	Andre tilgodehavender	20.321	18.102
	Tilgodehavende selskabsskat	8.389	9.867
12	Periodeafgrænsningsposter	157	211
		<u>232.809</u>	<u>284.858</u>
	Værdipapirer	<u>269.062</u>	<u>13.071</u>
	Likvide beholdninger	<u>8.918</u>	<u>38.241</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>511.029</u>	<u>336.362</u>
	Aktiver i alt	<u><u>6.262.308</u></u>	<u><u>5.300.669</u></u>

Balance pr. 31. december 2021

Note	Passiver	2021 t/kr.	2020 t/kr.
	Egenkapital		
13	Virksomhedskapital	4.000	4.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	670.080	585.892
	Reserve for valutakursomregning	-362	-343
	Overført resultat	2.401.373	2.099.521
	Foreslået udbytte	7.650	7.650
	Egenkapital i alt	3.082.741	2.696.720
	Hensatte forpligtelser		
14	Hensættelse til udskudt skat	611.687	534.791
		611.687	534.791
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
15	Realkreditinstitutter	2.132.244	1.808.827
15	Deposita	38.308	36.537
	Kortfristet del af langfristet gæld	-15.807	-16.012
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.154.745	1.829.352
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	15.807	16.012
	Kreditinstitutter	1.903	0
	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	4.637	2.930
	Gæld tilknyttede virksomheder	318.640	193.615
	Anden gæld	70.002	24.682
16	Periodeafgrænsningsposter	2.146	2.567
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	413.135	239.806
	Gældsforpligtelser i alt	2.567.880	2.069.158
	Passiver i alt	6.262.308	5.300.669
1	Oplysninger om dagsværdi		
17	Begivenheder efter balancedagen		
18	Kautioner og sikkerhedsstillelser		
19	Eventualposter		
20	Nærtstående parter		
21	Specifikation af datterselskaber samt datter/datter selskaber		

Egenkapitalopgørelse (moder)

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Reserve for valutakurs- kursomreg- ning	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	t/kr.	t/kr.	t/kr.	t/kr.	t/kr.	t/kr.
Egenkapital 1. januar 2020	4.000	265.823	0	1.209.897	0	1.479.720
Koncerntilskud	0	0	0	6.000	0	6.000
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	0	7.650	0	7.650
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	0	-7.650	0	-7.650
Udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0	7.650	7.650
Valutakursreguleringer	0	0	-343	0	0	-343
Resultatandel	0	320.069	0	883.624	0	1.203.693
Egenkapital 1. januar 2021	4.000	585.892	-343	2.099.521	7.650	2.696.720
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-7.650	-7.650
Udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0	7.650	7.650
Valutakursreguleringer	0	0	-19	0	0	-19
Resultatandel	0	84.188	0	301.852	0	386.040
	4.000	670.080	-362	2.401.373	7.650	3.082.741

Koncernnoter (t/kr.)

<u>1. Oplysninger om dagsværdi</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele</u>	<u>Finansielle aktiver (handelsbe- holdninger)</u>
Dagsværdi 31.12.2021	6.766.221	268.919	442
Årets ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	395.779	-202	52
Årets ændring af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0	0

Finansielle aktiver består af unoterede aktier. For denne type investering gælder at dagsværdi ikke måles på baggrund af observationer på et aktivt marked, men på baggrund af oplysninger af individuelle vurderinger samt på baggrund af oplysninger fra selskaberne.

Dagsværdien af selskabets investering i unoterede aktier baserer sig på modtagne årsrapporteringer.

2. Segmentoplysning

	<u>Leje indtægter</u>	<u>Landbrug</u>	<u>I alt</u>
<u>Aktiviteter - primær segment</u>			
<u>2021</u>			
Nettoomsætning	239.220	38.212	277.432
<u>2020</u>			
Nettoomsætning	219.100	35.343	254.443
<u>Geografisk - sekundært segment</u>	<u>Danmark</u>	<u>Letland</u>	<u>I alt</u>
<u>2021</u>			
Nettoomsætning	239.220	38.212	277.432
<u>2020</u>			
Nettoomsætning	219.100	35.343	254.443

3. Andre driftsindtægter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Afståelse investeringsejendomme, grunde og bygninger	2.163	1.488
Badwill, tilknyttet virksomhed	2.340	0
Godtgørelse overdragelse forpagtningsaftale	1.000	0
	5.503	1.488

Koncernnoter (t/kr.)

4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Samlet honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	1.947	1.351
Samlet honorar til andre	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.947</u>	<u>1.351</u>

Honorar vedrørende lovpligtig revision	711	573
Andre ydelser	<u>1.236</u>	<u>778</u>
	<u>1.947</u>	<u>1.351</u>

5. Vareforbrug

Vareforbrug, landbrug	22.325	23.861
Vareforbrug, øvrig	<u>67</u>	<u>0</u>
	<u>22.392</u>	<u>23.861</u>

6. Andre driftsomkostninger

Tab investeringsejendomme, grunde og bygninger	<u>2.881</u>	<u>0</u>
	<u>2.881</u>	<u>0</u>

7. Personaleomkostninger

Lønninger m.v.	14.052	12.869
Pensioner og social sikring	<u>1.789</u>	<u>1.728</u>
	<u>15.841</u>	<u>14.597</u>

Lønninger og vederlag:

Direktion	2.287	2.287
Bestyrelse	<u>77</u>	<u>343</u>
	<u>2.364</u>	<u>2.630</u>

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i regnskabsåret	<u>55</u>	<u>54</u>
---	-----------	-----------

8. Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtig indkomst	18.612	21.484
Skat tidligere år	-3	38
Regulering i udskudt skat	<u>91.466</u>	<u>321.266</u>
	<u>110.075</u>	<u>342.788</u>

Koncernnoter (t/kr.)

9. Resultatdisponering

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	7.650
Forslag til udbytte for regnskabsåret	7.650	7.650
Overført til egenkapitalen	<u>386.040</u>	<u>1.203.693</u>
	<u>393.690</u>	<u>1.218.993</u>

10. Immaterielle anlægsaktiver

Anskaffelsessum

	<u>Goodwill</u>	<u>Rettigheder</u>
Anskaffelsessum pr. 01.01.2021	0	37
Kursreguleringer	0	0
Tilgang	<u>15.993</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31.12.2021	<u>15.993</u>	<u>37</u>

Samlede af- og nedskr. pr. 01.01.2021	0	36
Kursreguleringer	0	0
Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlede af- og nedskr. pr. 31.12.2021	<u>0</u>	<u>36</u>

Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021	<u>15.993</u>	<u>1</u>
--------------------------------------	---------------	----------

Koncernnoter (t/kr.)

11. Materielle anlægsaktiver

	<u>Driftsmateriel og inventar</u>	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>
<u>Anskaffelsessum</u>			
Anskaffelsessum pr. 01.01.2021	53.866	49.309	2.591.898
Kursreguleringer	-11	-11	0
Tilgang, virksomhedsoverdragelse	0	0	331.511
Tilgang	5.545	6.699	260.821
Afgang	-2.722	-2.777	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2021	<u>56.678</u>	<u>53.220</u>	<u>3.184.230</u>
Regulering til dagsværdi pr. 01.01.2021	0	0	3.186.212
Afgang	0	0	0
Årets regulering til dagsværdi	0	0	395.779
Regulering til dagsværdi 31.12.2020	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.581.991</u>
Samlede af- og nedskr. pr. 01.01.2021	41.480	19.273	0
Kursreguleringer	-9	-4	0
Afgang	-1.734	-734	0
Afskrivninger	2.904	1.622	0
Samlede af- og nedskr. pr. 31.12.2021	<u>42.641</u>	<u>20.157</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021	<u>14.037</u>	<u>33.063</u>	<u>6.766.221</u>

Værdi af investeringsejendomme ifølge den offentlige ejendomsvurdering andrager pr. 01.10.2021 t/kr. 2.787.626.

Af ovennævnte bogførte grunde og bygninger på t/kr. 33.063 indgår ejendomme beliggende i Letland med t/kr. 32.419.

Koncernnoter (t/kr.)

11. Anlægsoversigt (fortsat)

I behold er der tinglyste ejerpandebrev på nom. t/kr. 6.750 i investeringsejendomme.

Ved beregning af investeringsejendommenes markedsværdi efter afkastmodel

(bogført værdi) er i gennemsnit anvendt en

afkastprocent på	2,90%
Den laveste afkastprocent udgør	2,00%
Den højeste afkastprocent udgør	10,00%

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2022 samt de forventede driftsomkostninger for 2022. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik m.v.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Konsekvens af ændringer i afkastkravene for værdiansættelsen af investeringsejendomme kan illustreres på følgende måde:

Afkastkrav (mio. kr.)	3,40%	3,15%	2,90%	2,65%	2,40%
Markedsværdi	5.771	6.229	6.766	7.405	8.176
Årets resultat	-382	-25	394	892	1.493
Egenkapital	2.307	2.664	3.083	3.581	4.182

12. Andre tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>8.311</u>	<u>5.184</u>
	<u>8.311</u>	<u>5.184</u>

Koncernnoter (t/kr.)

13. Periodeafgrænsningsposter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Renteperiodisering	0	133
Forudbetalte forsikringer	277	459
Forudbetalte omkostninger	1.306	1.730
	<u>1.583</u>	<u>2.322</u>

14. Virksomhedskapital

Kan opdeles således:

A-aktier:

8 stk. aktier á kr. 10.000	80	80
----------------------------	----	----

B-aktier:

5 stk. aktier á kr. 500.000	2.500	2.500
12 stk. aktier á kr. 100.000	1.200	1.200
22 stk. aktier á kr. 10.000	220	220
	<u>4.000</u>	<u>4.000</u>

Stemmeforhold 1:100

B-aktier har forlods ret til udbytte på 6%.

15. Hensættelse til udskudt skat

Saldo pr. 01.01.2021	753.940	432.674
Forskydning udskudt skat	136.380	321.266
	<u>890.320</u>	<u>753.940</u>

Udskudt skat påhviler følgende poster:

Ejendomme	880.089	744.397
Driftsmateriel og inventar	123	113
Finansielle anlægsaktiver	10.365	9.676
Fremførselsberettigede skattemæssige underskud	-257	-246
	<u>890.320</u>	<u>753.940</u>

Koncernnoter (t/kr.)

<u>16. Gældsforpligtelser</u>	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31.12.2021</u>	<u>Gæld i alt 31.12.2020</u>
Realkreditinstitutter	31.359	2.949.563	3.089.286	2.504.095
Deposita	0	59.156	59.156	52.154
Periodeafgrænsningsposter	509	3.465	5.808	4.704
	<u>31.868</u>	<u>3.012.184</u>	<u>3.154.250</u>	<u>2.560.953</u>

17. Periodeafgrænsningsposter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Forudbetalt leje	3.291	3.735
Periodeafgrænsningsposter	156	135
	<u>3.447</u>	<u>3.870</u>

18. Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

19. Kautationer og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 3.210.343 i koncernens investeringsejendomme, med en bogført værdi på t/kr. 6.766.221.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger, gårdlaug og samejeoverenskomster er deponeret pantebreve og tinglyst byrder i koncernens investeringsejendomme på nom. t/kr. 9.332.

20. Eventualposter

Koncernen er på balancedagen part i en sag, hvis udfald er uvist på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet. Såfremt koncernen taber sagen vil det medføre træk på selskabets ressourcer med maksimalt t/kr 6.418.

Noter (t/kr.)

<u>1. Oplysninger om dagsværdi</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele</u>	<u>Finansielle aktiver (handelsbe- holdninger)</u>
Dagsværdi 31.12.2021	4.705.210	268.919	143
Årets ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	335.088	-202	17
Årets ændring af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0	0

Finansielle aktiver består af unoterede aktier. For denne type investering gælder at dagsværdi ikke måles på baggrund af observationer på et aktivt marked, men på baggrund af oplysninger af individuelle vurderinger samt på baggrund af oplysninger fra selskaberne.

Dagsværdien af selskabets investering i unoterede aktier baserer sig på modtagne årsrapporteringer.

2. Segmentoplysning

<u>Aktiviteter - primær segment</u>	<u>Leje indtægter</u>	<u>Administrations indtægter</u>	<u>I alt</u>
<u>2021</u>			
Nettoomsætning	162.096	1.261	163.357

2020

Nettoomsætning	152.902	1.077	153.979
----------------	---------	-------	---------

Geografisk - sekundært segment

<u>2021</u>	<u>Danmark</u>	<u>Øvrige lande</u>	<u>I alt</u>
Nettoomsætning	163.357	0	163.357

2020

Nettoomsætning	153.979	0	153.979
----------------	---------	---	---------

3. Andre driftsindtægter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fortjeneste ved afståelse af investeringsejendomme	0	1.488
	0	1.488

Noter (t/kr.)

4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	2021	2020
Samlet honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	<u>1.319</u>	<u>965</u>
Honorar vedrørende lovpligtig revision	188	188
Andre ydelser	<u>1.131</u>	<u>777</u>
	<u>1.319</u>	<u>965</u>

5. Personaleomkostninger

Lønninger	10.296	8.999
Pensioner og social sikring	<u>921</u>	<u>816</u>
	<u>11.217</u>	<u>9.815</u>
Lønninger og vederlag:		
Direktion	2.365	2.287
Bestyrelse	<u>15</u>	<u>0</u>
	<u>2.380</u>	<u>2.287</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i regnskabsåret	<u>17</u>	<u>16</u>

Noter (t/kr.)

6. Resultat af kapitalandele i tilknyttede

virksomheder		Ejerandel di-		Årets	Andel af
	Hjemsted	Ejerandel	rekte/indirekte	resultat	Egenkapital
Egesø ApS	Frederiksberg	100,00%	100,00%	14.385	121.798
ApS SPKR 4 nr. 3364	Frederiksberg	100,00%	100,00%	-22	-152
JBN EJENDOMME A/S	Frederiksberg	100,00%	100,00%	30.679	578.143
ApS DI 64	Frederiksberg	100,00%	100,00%	2.513	47.832
Kurland ApS	Frederiksberg	64,91%	100,00%	5.366	53.856
Stockholmsgade 49 I/S	Frederiksberg	50,00%	100,00%	1.897	30.570
Hellebo Park Helsingør ApS	Frederiksberg	100,00%	100,00%	16.160	-35.471
Præstøgade 12-14 Holding ApS	Frederiksberg	100,00%	100,00%	-3.239	3.729
GMV 1.6 Holding ApS	Frederiksberg	100,00%	100,00%	-1.695	4.278
Rolf Petersen Holding 2017 ApS	Frederiksberg	100,00%	100,00%	-379	76.623
Brdr. Kruus Ej. Restaur. ApS	Frederiksberg	100,00%	100,00%	20.797	95.797
Højsagervej 16 Holding ApS	Frederiksberg	100,00%	100,00%	-1.267	4.308
City Apartment Las Brisas SL	Estepona	100,00%	100,00%	-988	10.260
Gamle Ege GmbH Berlin	Berlin	100,00%	100,00%	0	-5.142
				84.207	986.429

Præsenteres som:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.043.187
Nedskrivning på tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	-40.765
Goodwill	-15.993
	<u>986.429</u>

7. Øvrige finansielle omkostninger

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	9.065	6.743
Andre finansielle omkostninger	<u>28.809</u>	<u>17.124</u>
	<u>37.874</u>	<u>23.867</u>

Noter (t/kr.)

8. Skat af årets resultat

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Skat af årets skattepligtig indkomst	11.229	14.071
Skat tidligere år	-3	38
Regulering i udskudt skat	76.896	242.613
	<u>88.122</u>	<u>256.722</u>

9. Resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	7.650
Forslag til udbytte for regnskabsåret	7.650	7.650
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdismetode	84.188	320.069
Overført til egenkapitalen	301.852	883.624
	<u>393.690</u>	<u>1.218.993</u>

Noter (t/kr.)

10. Anlægsoversigt

	<u>Driftsmateriel og inventar</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>
<u>Anskaffelsessum</u>		
Anskaffelsessum pr. 01.01.2021	4.133	1.961.573
Tilgang	1.481	209.712
Afgang	-420	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2021	<u>5.194</u>	<u>2.171.285</u>
Regulering til dagsværdi pr. 01.01.2021	0	2.198.837
Afgang	0	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>335.088</u>
Regulering til dagsværdi 31.12.2021	<u>0</u>	<u>2.533.925</u>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.01.2021	1.802	0
Afgang	-153	0
Af- og nedskrivninger	<u>663</u>	<u>0</u>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12.2021	<u>2.312</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021	<u><u>2.882</u></u>	<u><u>4.705.210</u></u>

Værdi ifølge den offentlige ejendomsvurdering andrager pr. 01.10.2021 t/kr. 2.030.128.

I behold er der tinglyste ejerpantebreve på nom. t/kr. 6.750 i investeringsejendomme.

Ved beregning af investeringsejendommenes markedsværdi

(bogført værdi) er i gennemsnit anvendt en

afkastprocent på	2,82%
Den laveste afkastprocent udgør	2,00%
Den højeste afkastprocent udgør	5,00%

Noter (t/kr.)

10. Anlægsoversigt (fortsat)

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2022 samt de forventede driftsomkostninger for 2022. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik m.v.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Konsekvens af ændringer i afkastkravene for værdiansættelsen af investeringsejendomme kan illustreres på følgende måde:

Afkastkrav (mio. kr.)	3,32%	3,07%	2,82%	2,57%	2,32%
Markedsværdi	3.997	4.322	4.705	5.163	5.719
Årets resultat	-159	95	394	751	1.185
Egenkapital	2.530	2.784	3.083	3.440	3.874

Noter (t/kr.)
11. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anskaffelsessum		
Anskaffelsessum pr. 01.01.2021	158.771	117.191
Tilgang/afgang	<u>173.571</u>	<u>41.580</u>
Anskaffelsessum pr. 31.12.2021	<u>332.342</u>	<u>158.771</u>
 Op- og nedskrivninger		
Samlede opskrivninger pr. 01.01.2021	585.892	265.823
Årets resultat efter skat	84.207	320.412
Udbytte	0	0
Kursregulering, kapitalinteresse, udland	<u>-19</u>	<u>-343</u>
	<u>670.080</u>	<u>585.892</u>
 Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser		
Saldo pr. 01.01.2021	56.903	106.106
Negativ kapital i datterselskaber, modregnet i tilgodehavender	<u>-16.138</u>	<u>-49.203</u>
	<u>40.765</u>	<u>56.903</u>
 Bogført værdi pr. 31.12.2021	<u>1.043.187</u>	<u>801.566</u>
 I regnskabsposten indgår goodwill med	<u>15.993</u>	<u>0</u>
I "Tilgang i årets løb" indgår goodwill med	<u>15.993</u>	<u>0</u>

Specifikation af datterselskaber og datter/datterselskaber fremgår af note 21

Noter (t/kr.)

12. Periodeafgrænsningsposter

	2021	2020
Renteperiodisering	0	133
Forudbetalte forsikringer	157	78
	<u>157</u>	<u>211</u>

13. Virksomhedskapital

Kan opdeles således:

A-aktier:

8 stk. aktier á kr. 10.000	80	80
----------------------------	----	----

B-aktier:

5 stk. aktier á kr. 500.000	2.500	2.500
12 stk. aktier á kr. 100.000	1.200	1.200
22 stk. aktier á kr. 10.000	220	220
	<u>4.000</u>	<u>4.000</u>

Stemmeforhold 1:100

B-aktier har forlods ret til udbytte på 6%.

Noter (t/kr.)
14. Hensættelser til udskudt skat

	2021	2020
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	534.791	292.178
Forskydning i udskudt skat	76.896	242.613
Hensat til udskudt skat 31.12.2020	<u>611.687</u>	<u>534.791</u>

Udskudt skat påhviler følgende poster:

Ejendomme	606.247	529.788
Driftsmateriel og inventar	123	113
Finansielle anlægsaktiver	<u>5.317</u>	<u>4.890</u>
	<u>611.687</u>	<u>534.791</u>

<u>15. Gældsforpligtelser</u>	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.2021	Gæld i alt 31.12.2020
Realkreditinstitutter	15.807	2.036.385	2.132.244	1.808.827
Deposita	<u>0</u>	<u>38.308</u>	<u>38.308</u>	<u>36.537</u>
	<u>15.807</u>	<u>2.074.693</u>	<u>2.170.552</u>	<u>1.845.364</u>

16. Periodeafgrænsningsposter

	2021	2020
Forudbetalt leje	<u>2.146</u>	<u>2.567</u>
	<u>2.146</u>	<u>2.567</u>

Noter (t/kr.)

17. Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

18. Kautitioner og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 2.203.289 i selskabets investeringsejendomme, med en bogført værdi på t/kr. 4.705.210.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger og gårdlaug er deponeret pantebreve og tinglyst byrder i selskabets investeringsejendomme på nom. t/kr. 250.

For datterselskab er der afgivet garanti på nom. t/kr. 1.790 overfor realkreditinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution vedrørende datterselskabers gæld:

Realkreditinstitutter	t/kr.	861.569
-----------------------	-------	---------

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæringer vedrørende følgende tilgodehavender:

Datterselskaber:

ApS SPKR 4 nr. 3364	t/kr.	280
Hellebo Park Helsingør ApS	t/kr.	36.000

19. Eventualposter

Selskabet er på balancedagen part i en sag, hvis udfald er uvist på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet. Såfremt selskabet taber sagen vil det medføre træk på selskabets ressourcer med maksimalt t/kr 6.418.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter (t/kr.)

19. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter, der andrager t/kr. 0.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatterne eller kildeskatterne mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Tilknyttede virksomheder

I tilknyttede virksomheder indgår et interessentskab hvor selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige interessenter. Der er til realkreditinstitutter tinglyst pant på kr. 20.105 i interessentskabets investeringsejendom, med en bogført værdi på t/kr. 59.000.

20. Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

RP Holdco ApS, Martinsvej 8, 1926 Frederiksberg C.

AP Holdco ApS, Martinsvej 8, 1926 Frederiksberg C.

Øvrige nærtstående parter:

Svend Petersen (formand), Melby

Ole Grønlund, Vanløse

Theresia Asta Petersen, London, Storbritannien

Rolf Stuhr Petersen, Charlottenlund

Transaktioner med nærtstående parter:

Transaktioner med nærtstående parter er foregået på markedsmæssige vilkår.

Noter (t/kr.)

21. Specifikation af datterselskaber samt datter/datter selskaber

Egesø ApS, 100% Danmark	
ApS SPKR4 nr. 3364, 100% Danmark	
JBN Ejendomme A/S, 100% Danmark	
DI 64 ApS, 100% Danmark	
Kurland ApS, 100% Danmark	
Stockholmsgade 49 I/S, 100% Danmark	
Hellebo Park Helsingør ApS, 100% Danmark	
Præstøgade 12-14 Holding ApS, 100% Danmark	
GMV 1.6 Holding ApS, 100% Danmark	
Rolf Petersen Holding 2017 ApS, 100% Danmark	
Brødrene Kruus Ejendomsrestauration ApS, 100% Danmark	
Højsagervej 16 Holding ApS, 100% Danmark	
City Apartment Las Brisas SL, 100% Spanien	
Gamle Ege GmbH Berlin, 100% Tyskland	
Strandhuset ApS, 100% Danmark	*
Copenhagen City Apartment ApS, 100% Danmark	*
Apartment Copenhagen ApS, 100% Danmark	*
Edison ApS, 100% Danmark	*
Olof Palmes Gade 7, København ApS, 100% Danmark	*
SIA ARTIS JP, 100% Letland	*
SIA Raudeniki, 100% Letland	*
SIA Glerup Agro, 100% Letland	*
MAFA ApS, 100% Danmark	*
ERDA ApS, 100% Danmark	*
ENBE ApS, 100% Danmark	*
HEGO ApS, 100% Danmark	*
LYBØ ApS, 100% Danmark	*
FUSO ApS, 100% Danmark	*
NYGÅ ApS, 100% Danmark	*
TÅSA ApS, 100% Danmark	*

Noter (t/kr.)

21. Specifikation af datterselskaber samt datter/datter selskaber

NOFA ApS, 100% Danmark	*
FIHU ApS, 100% Danmark	*
NYCA ApS, 100% Danmark	*
Præstøgade 12-14 ApS, 100% Danmark	*
GMV 1.6 ApS, 100% Danmark	*
39 Østervold København ApS, 100% Danmark	*
Frederikssundsvej 153 ApS, 100% Danmark	*
Kong Oscars Gade 5 København ApS, 100% Danmark	*
Bellahøjvej 123-125 2720 Vanløse ApS, 100% Danmark	*
Kildevej 10-14 Glostrup ApS, 100% Danmark	*
Højsagervej 16 ApS, 100% Danmark	*
Rytterhuset ApS, 100% Danmark	*

* Datter/datter selskaber