

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

Årsrapport for perioden
01.01.-31.12.2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. maj 2021



Bent Andreassen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Ledelsesberetning:	
Koncernoversigt pr. 31.12.2020	5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7-16
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2020:	
Anvendt regnskabspraksis	17-27
Koncern:	
Resultatopgørelse	28
Balance	29-30
Egenkapitalopgørelse	31
Pengestrømsopgørelse	32
Moderselskab:	
Resultatopgørelse	33
Balance pr.31.12.2020	34-35
Egenkapitalopgørelse	36
Koncern:	
Noter	37-42
Moderselskab:	
Noter	43-51

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2020.

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

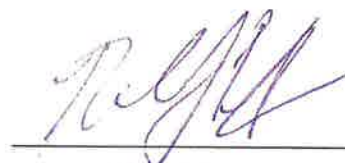
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. maj 2021

Direktion



Bent Andreassen



Rolf Svend Petersen

Bestyrelse



Svend Petersen
(formand)



Ole Grønlund



Theresia Asta Petersen

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 26. maj 2021

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(cvr. nr. 34 20 99 36)

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

Koncernoversigt pr. 31. december 2020

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
ABSA ApS i likvidation, 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

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)
Ole Grønlund
Theresia Asta Petersen

Direktion:

Bent Andreasen
Rolf Svend Petersen

Revisor:

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning for 01.01. – 31.12.2020

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

I regnskabsåret er anskaffet 2 ejendomme, som er beliggende Østerbrogade 46, Østerbro og Snogegårdsvej 10 A-C, Gentofte, sidstnævnte har tidligere været andelslejligheder. Endvidere er der, købt et dansk holdingselskab, GMV 1.6 Holding ApS, som ejer et datterselskab, GMV 1.6 ApS. Dette selskab ejer en investerings ejendom med henblik på videresalg.

På statusdagen er der igangværende totalrenovering af 2 ejendomme, samt 22 lejligheder i de samme 2 ejendomme, som forventes at være afsluttet ultimo 2021.

Derudover har koncernen en biaktivitet bestående af landbrugsdrift i Letland.

Danmark:

Aktiviteterne har bestået i drift af udlejningsejendomme, som ved årets udgang omfattede 71 ejendomme, i alt ca. 179.000 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.

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. 1.218.993.

Årets resultat er påvirket positivt af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med t/kr. 1.447.091 samt negativ påvirkning af hensættelse til udskudt skat på t/kr. 318.360, i alt t/kr. 1.128.731 vedrørende dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme.

<u>År (t.kr.)</u>	<u>2020</u>
Dagsværdireguleringen kan fordeles således:	
Regulering relateret til ændring i driftsafkast	62.808
Regulering relateret til ændring i afkastprocent	<u>1.385.283</u>
	<u>1.447.091</u>

Ledelsesberetning for 01.01. – 31.12.2020

(fortsat)

Resultatet før "regulering til dagsværdi" og skat udgør t/kr. 114.690.

Koncernen har realiseret nedenstående huslejeindtægter m.v. i regnskabsårene 2016-2020 baseret på koncernens danske investeringsejendomme. Udviklingen i huslejen er opgjort på baggrund af koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2020.

År (mio kr.)	2016	2017	2018	2019	2020
Huslejeindtægter m.v.	198	205	212	221	220
Indeks	(100)	(104)	(107)	(112)	(111)

Koncernen har realiseret nedenstående ejendomsudgifter i regnskabsårene 2016-2020 baseret på koncernens danske investeringsejendomme. Udviklingen i ejendomsudgifterne er opgjort på baggrund af koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2020.

År (mio kr.)	2016	2017	2018	2019	2020
Driftsudgifter	42	41	41	40	41
Indeks	(100)	(98)	(98)	(95)	(98)
Vedligeholdelsesudgifter incl. større istandsættelsesudgifter	20	21	28	30	32
Indeks	(100)	(105)	(140)	(150)	(160)

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 2021, korregeret 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. – 31.12.2020

(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 2021 samt de forventede driftsomkostninger for 2021. Koncernen har pr. 31. december 2020 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 2020, når der bortses fra enkelte større istandsættelsesudgifter udgjorde kr. 93 pr. m². Såfremt større istandsættelsesudgifter medregnes udgjorde den gennemsnitlige vedligeholdelse kr. 178 pr. m².

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

(kr.)	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Budgetteret	130	130	130	135	135
Realiseret vedligeholdelse:					
Excl. større istandsættelser	65	69	68	69	93
Incl. større istandsættelser	116	122	163	172	178

Ledelsesberetning for 01.01. – 31.12.2020

(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>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Gennemsnitlig afkastprocent	4,01	4,01	4,01	4,00	3,01

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

Afkastkrav (mio kr.)	3,51%	3,26%	3,01%	2,76%	2,51%
Markedsværdi	4.955	5.335	5.778	6.301	6.929
Årets resultat	577	873	1.219	1.627	2.117
Egenkapital	2.055	2.351	2.697	3.105	3.595

Der henvises endvidere til koncernregnskabet's note 9.

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 9 for nærmere omtale heraf.

Valutarisici

Koncernens samlede nettoaktiver i EUR andrager pr. 31.12.2020 t/EUR 13.181 eller t/kr. 98.056.

Ledelsesberetning for 01.01. – 31.12.2020

(fortsat)

Renterisici

Belåning i ejendomme udgør pr. 31.12.2020 nom. t/kr. 2.515.252, som fordeler sig således:

Kontantlån, annuitet, 0,85%	t/kr.	428.192
Obligation stående/annuitet, 1%	t/kr.	422.030
Rentetilpasning hver halve år (Cibor 6)	t/kr.	112.879
Rentetilpasning hver 3. år (S3)	t/kr.	419.381
Rentetilpasning hver 5. år (S5)	t/kr.	1.010.916
Rentetilpasning hver 5. år (F5)	t/kr.	91.451
Rentetilpasning, årlig	t/kr.	204
Fastforrentet	t/kr.	30.199

Belåning målt til amortiseret kostpris andrager t/kr. 2.504.095.

Ændring i renteniveauet vil have effekt på koncernens resultat. For at begrænse denne effekt er koncernens belåning fordelt på lånene Cibor 6, S3, F5, S5 samt fastforrentede lån.

Endvidere afdrages der på lånene med den største renterisiko.

Vores forventninger er at den korte rente fortsat vil være negativ i 2021.

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 2021 ikke at stige helt i samme takt, som er realiseret gennem de seneste år. Dette skyldes, at det forventede antal konverterede lejligheder i 2021 til et lejeniveau baseret på boligreguleringslovens § 5, stk. 2. forventes at blive mindre end tidligere år. En del af forklaringen herpå, kan henføres til de vedtagne regler om en karenperiode for konvertering af lejemål på 5 år vedrørende ny erhvervede ejendomme – samt det forhold, at flere af koncernens ejendomme er godt udviklede. På den baggrund forventer ledelsen at lejeindtægterne i 2021 vil stige med ca. kr. 6. mio. i forhold til regnskabsåret 2020.

Det forventes at istandsættelse af ejendomme vil andrage ca. kr. 3 mio. og istandsættelse og forbedring af lejligheder vil andrage ca. kr. 24 mio., hvoraf ca. kr. 8 mio. er forbedringer, hertil kommer de almindelige vedligeholdelsesomkostninger på forventet ca. kr. 13 mio. Den samlede forventede driftsudgift i 2021 til vedligeholdelses- og istandsættelsesomkostninger (incl. større istandsættelser) vil på den baggrund andrage ca. 32 mio. kr.

Ledelsesberetning for 01.01. – 31.12.2020

(fortsat)

Den forventede udvikling og målsætning (fortsat)

Vedrørende øvrige drifts-, salgs-, administrations- og personaleomkostninger forventes en stigning på ca. kr. 4. mio.

Nettofinansieringsomkostningerne forventes i 2021 at andrage ca. kr. 33 mio.

For regnskabsåret 2021 forventes der derfor, et regnskabsmæssigt koncernresultat før værdireguleringer og skatter på ca. kr. 101 mio.

I 2021 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.

Det vurderes, at påvirkningen af udbruddet af Covid-19 ikke vil have nævneværdig effekt på selskabets økonomi for regnskabsåret 2021, i det en meget begrænset del af koncernens indtægter er erhvervslejeindtægter.

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 faldet fra 221 mio. til 220 mio. kr., ca. 1 mio. kr. Ledelsen havde forventet et fald på ca. 4 mio. kr.

Nettofinansieringsudgiften der er udgiftsført i 2020 er faldet med ca. 18 mio. kr., mod forventet et fald på 12 mio. kr.

Vedligeholdelsesudgifterne er steget med ca. 2 mio. kr., og drifts, og renholdelsesomkostninger er steget med ca. 1 mio. kr.

Administrations- og salgsomkostninger er steget med ca. 5 mio. kr.

Resultatet før "regulering til dagsværdi" og før skat er således forbedret med ca. 14 mio. kr. fra 2019 til 2020. I 2020 er den ca. 115 mio. kr. og i 2019 var den ca. 101 mio. kr.

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

Ledelsesberetning for 01.01. – 31.12.2020

(fortsat)

Videnressourcer

Koncernens videnressourcer 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.

Ledelsesberetning for 01.01. – 31.12.2020

(fortsat)

Måltal og politikker for det underrepræsenterede køn (fortsat)

Øverste ledelse

Bestyrelsen består af 3 personer, heraf 1 kvinde og 2 mænd, hvorved selskabet opfylder lovgivningens ønske om en ligelig fordeling.

Da moderselskabet har færre end 50 ansatte, er selskabet ikke pligtig til at udarbejde politikker for øvrige ledelsesniveauer.

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.	2020	2019	2018	2017	2016
Hovedtal					
Nettoomsætning	254.443	245.999	237.421	229.923	222.184
Resultat før værdireguleringer	152.233	155.034	148.859	140.812	139.074
Værdireguleringer, netto	1.447.091	139.312	177.419	176.982	254.334
Bruttoresultat	1.599.324	294.346	326.278	317.794	393.408
Driftsresultat	1.579.981	276.789	309.648	300.625	379.475
Resultat af finansielle poster	-18.200	-36.799	-34.782	-70.308	-72.947
Resultat før skat	1.561.781	239.990	274.866	230.317	306.529
Årets resultat	1.218.993	185.996	213.556	178.737	238.858
Anlægsaktiver	5.825.715	4.286.781	4.086.661	3.845.872	3.667.696
Omsætningsaktiver	231.579	129.790	130.773	208.427	96.387
Aktiver i alt	6.057.294	4.416.571	4.217.434	4.054.299	3.764.083
Aktiekapital	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Egenkapital	2.696.720	1.479.720	1.301.385	1.187.635	1.008.822
Hensatte forpligtelser	753.940	432.674	397.401	353.151	305.098
Langfristede gældsforpligtelser	2.530.810	2.420.544	2.421.053	2.427.383	2.347.683
Kortfristede gældsforpligtelser	75.824	83.633	97.595	86.130	102.480
Passiver i alt	6.057.294	4.416.571	4.217.434	4.054.299	3.764.083
Pengestrøm	58.860	87.278	117.754	47.780	78.973
Pengestrøm fra driften	58.860	87.278	117.754	47.780	78.973
Pengestrøm til investering, netto	98.383	64.832	69.106	2.007	11.701
Heraf til investering i im- og materielle anlægsaktiver	-98.383	-64.832	-69.106	-2.007	-11.701
Pengestrøm fra finansiering	96.415	-47.959	-118.691	62.194	-113.840
Pengestrøm i alt	56.892	-25.513	-70.043	107.967	-46.568
Nøgletal					
Overskudsgrad	620,96	112,52	130,42	130,75	170,79
Afkastningsgrad	30,97	6,57	7,78	7,97	10,67
Bruttomargin	628,56	119,65	137,43	138,22	177,06
Likviditetsgrad	305,42	155,19	134,00	241,99	94,05
Egenkapitalandel (soliditet)	44,52	33,50	30,86	29,29	26,80
Egenkapitalforrentning	58,37	13,38	17,16	16,28	26,83
Gennemsnitligt antal ansatte	54	51	49	47	46

Hoved- og nøgletal (moder)

Tkr.	2020	2019	2018	2017	2016
Hovedtal					
Nettoomsætning	153.979	155.123	148.622	143.075	138.019
Resultat før værdireguleringer	96.276	100.905	96.945	95.003	92.074
Værdireguleringer, netto	1.081.070	96.345	115.307	114.242	190.588
Bruttoresultat	1.177.346	197.250	212.252	209.245	282.662
Driftsresultat	1.167.159	188.981	204.438	200.351	275.903
Resultat af finansielle poster	308.556	34.657	48.588	12.668	14.158
Resultat før skat	1.475.715	223.638	253.026	213.019	290.061
Årets resultat	1.218.993	185.996	213.556	178.737	238.858
Anlægsaktiver	4.964.307	3.476.884	3.281.509	3.092.251	2.921.240
Omsætningsaktiver	336.362	249.651	230.787	317.774	131.611
Aktiver i alt	5.300.669	3.726.535	3.512.296	3.410.025	3.052.851
Aktiekapital	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Egenkapital	2.696.720	1.479.720	1.301.385	1.187.635	1.008.822
Hensatte forpligtelser	534.791	292.178	267.746	241.796	211.747
Langfristede gældsforpligtelser	1.829.352	1.748.279	1.758.165	1.741.399	1.591.481
Kortfristede gældsforpligtelser	239.806	206.358	185.000	239.195	240.801
Passiver i alt	5.300.669	3.726.535	3.512.296	3.410.025	3.052.851
Nøgletal					
Overskudsgrad	758,00	121,83	137,56	140,03	199,90
Afkastningsgrad	27,57	5,57	6,40	6,65	9,83
Bruttomargin	764,61	127,16	142,81	146,25	204,80
Likviditetsgrad	140,26	120,98	124,75	132,85	54,66
Egenkapitalandel (soliditet)	50,88	39,71	37,05	34,83	33,05
Egenkapitalforrentning	58,37	13,38	17,16	16,28	26,83
Gennemsnitligt antal ansatte	16	15	15	14	14

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for City Apartment A/S for 2020 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. koncern oversigten.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

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 sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

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.

Materielle anlægsaktiver

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Nedskrivning på anlægsaktiver (fortsat)

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 fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopenge-strømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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".

Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende hovedelementer:

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

Omkostninger, der tilfører en investerings ejendom 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 investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Investerings ejendomme (fortsat)

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.

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
----------------	------

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Driftsmateriel og inventar (fortsat)

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 13.800 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Varebeholdninger

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

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

Ukurante og langsomt omsættelige varer nedskrives til nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere. Netto-realiseringsværdien udgør den forventede salgsværdi med fradrag af eventuelle færdiggørelsesomkostninger og omkostninger til at effektuere salget.

Anskaffelsespris og kostpris opgøres efter FIFO-princippet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

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.

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 kildeskatte 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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

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.

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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominel 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.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

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.

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 2020

Note		2020	2019
		t/kr.	t/kr.
2	Nettoomsætning	254.443	245.999
3	Andre driftsindtægter	1.489	1.331
4	Andre eksterne omkostninger	-7.685	-5.200
	Omkostninger investeringsejendomme, grunde og bygninger	-72.153	-70.145
5	Vareforbrug	-23.861	-16.951
	Regulering til dagsværdi	1.447.091	139.312
	Bruttoresultat	1.599.324	294.346
6	Personaleomkostninger	-14.597	-12.414
9	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.746	-5.143
	Driftsresultat	1.579.981	276.789
	Andre finansielle indtægter	6.602	2.734
	Finansielle omkostninger	-24.802	-39.533
	Resultat før skat	1.561.781	239.990
7	Skat af årets resultat	-342.788	-53.994
8	Årets resultat	1.218.993	185.996

Koncernbalance pr. 31. december 2020

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2020</u> <u>t/kr.</u>	<u>2019</u> <u>t/kr.</u>
	Immaterielle anlægsaktiver		
9	Rettigheder	1	2
		<u>1</u>	<u>2</u>
	Materielle anlægsaktiver		
9	Grunde og bygninger	30.035	31.932
9	Driftsmateriel og inventar	12.386	11.465
9	Investeringssejendomme	5.778.110	4.236.410
		<u>5.820.531</u>	<u>4.279.807</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
10	Andre tilgodehavender	5.184	6.972
		<u>5.184</u>	<u>6.972</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.825.716</u>	<u>4.286.781</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varer under fremstilling	8.659	8.439
	Fremstillede varer og handelsvarer	11.043	14.822
	Aktiver bestemt for salg	30.232	10.949
		<u>49.934</u>	<u>34.210</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	5.192	8.318
	Tilgodehavende selskabsskat	2.453	0
	Tilgodehavende hos kapitalinteresser	18.000	0
	Andre tilgodehavender	35.562	11.897
11	Periodeafgrænsningsposter	2.323	1.724
		<u>63.530</u>	<u>21.939</u>
	Værdipapirer	<u>13.335</u>	<u>25.754</u>
	Likvide beholdninger	<u>104.779</u>	<u>47.887</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>231.578</u>	<u>129.790</u>
	Aktiver i alt	<u>6.057.294</u>	<u>4.416.571</u>

Koncernbalance pr. 31. december 2020

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2020</u> <u>t/kr.</u>	<u>2019</u> <u>t/kr.</u>
	Egenkapital		
12	Virksomhedskapital	4.000	4.000
	Reserve for valutakursomregning	-343	0
	Overført over/underskud	2.685.413	1.475.720
	Foreslået udbytte	7.650	0
	Egenkapital i alt	2.696.720	1.479.720
	Hensatte forpligtelser		
13	Hensættelse til udskudt skat	753.940	432.674
		753.940	432.674
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
14	Realkreditinstitutter	2.504.095	2.395.573
14	Deposita	52.154	49.534
14	Periodeafgrænsningsposter	4.704	5.265
14	Kortfristet del af langfristet gæld	-30.143	-29.828
		2.530.810	2.420.544
	Kortfristede gældsforpligtelser		
14	Kortfristet del af langfristet gæld	30.143	29.828
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.783	3.508
	Kreditinstitutter	0	1.944
	Skyldig selskabsskat	0	804
	Anden gæld	38.028	44.097
15	Periodeafgrænsningsposter	3.870	3.452
		75.824	83.633
	Gældsforpligtelser i alt	2.606.634	2.504.177
	Passiver i alt	6.057.294	4.416.571
1	Oplysninger om dagsværdi		
16	Begivenheder efter balancedagen		
17	Kautioner og sikkerhedsstillelser		
18	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse (koncern)

	Virksomheds- kapital	Reserve for valutakurs- kursomreg- ning	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsår et	I alt
	t/kr.	t/kr.	t/kr.	t/kr.	t/kr.
Egenkapital 1. januar 2019	4.000	0	1.289.734	7.650	1.301.384
Udloddet udbytte	0	0	0	-7.650	-7.650
Valutakursreguleringer	0	0	-10	0	-10
Resultatandel	0	0	185.996	0	185.996
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
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
	4.000	-343	2.685.413	7.650	2.696.720

Pengestrømsopgørelse (koncern)

	2020	2019
	t/kr.	t/kr.
Driftsaktiviteter		
Resultat før skat	1.561.781	239.990
Afskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver	4.746	5.143
Regulering til dagsværdi	-1.447.091	-139.312
Ændring i driftskapital:		
Varebeholdninger	-15.724	-14.996
Tilgodehavender	-39.476	-8.446
Leverandører af varer og tjenesteydelser	275	-1.446
Anden gæld	-5.651	6.345
Pengestrømme fra driftsaktivitet	58.860	87.278
Investeringsaktiviteter		
Afgang af anlægsaktiver	15.487	617
Investering i anlægsaktiver	-113.870	-65.449
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter	-98.383	-64.832
Finansieringsaktiviteter		
Fald/stigning i langfristet gæld	110.581	-21.176
Fald/stigning gælds- og pantebreve	14.207	-1.784
Fald/stigning i gæld til kreditinstitutter	-1.944	1.944
Betalt selskabsskat	-24.779	-19.293
Koncerntilskud	6.000	0
Udbetalt udbytte	-7.650	-7.650
	96.415	-47.959
Ændring i likviditet		
Likviditet primo	47.887	73.401
Ændring 2020	56.892	-25.514
Likviditet ultimo	104.779	47.887

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

Note	2020	2019
	t/kr.	t/kr.
2 Nettoomsætning	153.979	155.123
3 Andre driftsindtægter	1.489	0
4 Andre eksterne omkostninger	-6.698	-4.464
Omkostninger investeringsejendomme, grunde og bygninger	-52.493	-49.754
Regulering til dagsværdi	1.081.070	96.345
Bruttoresultat	1.177.347	197.250
5 Personaleomkostninger	-9.815	-7.873
10 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-373	-396
Driftsresultat	1.167.159	188.981
6 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	320.412	57.140
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.113	11.315
Andre finansielle indtægter	898	1.417
7 Finansielle omkostninger	-23.867	-35.215
Resultat før skat	1.475.715	223.638
8 Skat af årets resultat	-256.722	-37.642
9 Årets resultat	1.218.993	185.996

Balance pr. 31. december 2020

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2020</u> <u>t/kr.</u>	<u>2019</u> <u>t/kr.</u>
	Materielle anlægsaktiver		
10	Investeringsejendomme	4.160.410	2.986.410
10	Driftsmateriel og inventar	2.331	1.354
		<u>4.162.741</u>	<u>2.987.764</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	801.566	489.120
		<u>801.566</u>	<u>489.120</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.964.307</u>	<u>3.476.884</u>
	Omsætningsaktiver		
	Fremstillede varer og handelsvarer	192	236
		<u>192</u>	<u>236</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	1.630	8.270
	Tilgodehavende hos kapitalinteresser	18.000	0
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	237.048	190.851
	Andre tilgodehavender	18.102	67
	Tilgodehavende selskabsskat	9.867	5.589
12	Periodeafgrænsningsposter	211	323
		<u>284.858</u>	<u>205.100</u>
	Værdipapirer	<u>13.071</u>	<u>25.466</u>
	Likvide beholdninger	<u>38.241</u>	<u>18.849</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>336.362</u>	<u>249.651</u>
	Aktiver i alt	<u><u>5.300.669</u></u>	<u><u>3.726.535</u></u>

Balance pr. 31. december 2020

Note	Passiver	2020 t/kr.	2019 t/kr.
	Egenkapital		
13	Virksomhedskapital	4.000	4.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	585.892	265.823
	Reserve for valutakursomregning	-343	0
	Overført resultat	2.099.521	1.209.897
	Foreslået udbytte	7.650	0
	Egenkapital i alt	2.696.720	1.479.720
	Hensatte forpligtelser		
14	Hensættelse til udskudt skat	534.791	292.178
		534.791	292.178
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
15	Realkreditinstitutter	1.808.827	1.730.290
15	Deposita	36.537	34.176
15	Kortfristet del af langfristet gæld	-16.012	-16.186
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.829.352	1.748.280
	Kortfristede gældsforpligtelser		
15	Kortfristet del af langfristet gæld	16.012	16.186
	Kreditinstitutter	0	840
	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	2.930	2.871
	Gæld tilknyttede virksomheder	193.615	152.755
	Anden gæld	24.682	31.932
16	Periodeafgrænsningsposter	2.567	1.773
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	239.806	206.357
	Gældsforpligtelser i alt	2.069.158	1.954.637
	Passiver i alt	5.300.669	3.726.535
1	Oplysninger om dagsværdi		
17	Begivenheder efter balancedagen		
18	Kautioner og sikkerhedsstillelser		
19	Eventualposter		
20	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse (moder)

	Virksom- heds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi- 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 2019	4.000	208.693	0	1.081.041	7.650	1.301.384
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-7.650	-7.650
Valutakursreguleringer	0	0	0	-10	0	-10
Resultatandel	0	57.130	0	128.866	0	185.996
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
	4.000	585.892	-343	2.099.521	7.650	2.696.720

Koncernnoter (t/kr.)

	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	Finansielle aktiver (handelsbe- holdninger)
<u>1. Oplysninger om dagsværdi</u>			
Dagsværdi 31.12.2020	5.778.110	12.945	6.167
Årets ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.447.091	-465	70
Årets ændring af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0	0
<u>2. Segmentoplysning</u>			
	Leje		
Aktiviteter - primær segment	indtægter	Landbrug	I alt
<u>2020</u>			
Nettoomsætning	219.100	35.343	254.443
<u>2019</u>			
Nettoomsætning	220.568	25.431	245.999
Geografisk - sekundært segment	Danmark	Letland	I alt
<u>2020</u>			
Nettoomsætning	219.100	35.343	254.443
<u>2019</u>			
Nettoomsætning	220.568	25.431	245.999
<u>3. Andre driftsindtægter</u>		2020	2019
Afståelse investeringsejendomme, grunde og bygninger		1.489	1.331
		1.489	1.331

Koncernnoter (t/kr.)

4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Samlet honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Samlet honorar til andre

2020	2019
1.351	940
0	25
1.351	965

Honorar vedrørende lovpligtig revision

Andre ydelser

573	476
778	489
1.351	965

5. Vareforbrug

Vareforbrug, landbrug

23.861	16.951
23.861	16.951

6. Personaleomkostninger

Lønninger m.v.

Pensioner og social sikring

12.869	10.719
1.728	1.695
14.597	12.414

Lønninger og vederlag:

Direktion

Bestyrelse

2.287	1.043
343	342
2.630	1.385

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i regnskabsåret

54	51
----	----

7. Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtig indkomst

Skat tidligere år

Regulering i udskudt skat

21.484	19.127
38	429
321.266	34.438
342.788	53.994

Koncernnoter (t/kr.)

8. Resultatdisponering

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	7.650	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	7.650	0
Overført til egenkapitalen	1.203.693	185.996
	<u>1.218.993</u>	<u>185.996</u>

9. Anlægsoversigt

	<u>Rettig- heder</u>	<u>Driftsmateriel og inventar</u>	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>
<u>Anskaffelsessum</u>				
Anskaffelsessum pr. 01.01.2020	38	50.869	49.508	2.497.286
Kursreguleringer	0	-194	-199	0
Tilgang	0	4.106	0	109.933
Afgang	-1	-915	0	-15.321
Anskaffelsessum pr. 31.12.2020	<u>37</u>	<u>53.866</u>	<u>49.309</u>	<u>2.591.898</u>
 Regulering til dagsværdi pr. 01.01.2020	0	0	0	1.739.123
Afgang	0	0	0	-2
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.447.091</u>
Regulering til dagsværdi 31.12.2020	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.186.212</u>
 Samlede af- og nedskr. pr. 01.01.2020	37	39.404	17.575	0
Kursreguleringer	0	-153	-71	0
Afgang	-1	-747	0	0
Afskrivninger	<u>0</u>	<u>2.976</u>	<u>1.770</u>	<u>0</u>
Samlede af- og nedskr. pr. 31.12.2020	<u>36</u>	<u>41.480</u>	<u>19.274</u>	<u>0</u>
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020	<u>1</u>	<u>12.386</u>	<u>30.035</u>	<u>5.778.110</u>

Værdi af investeringsejendomme ifølge den offentlige ejendomsvurdering andrager pr. 01.10.2019
t/kr. 2.563.899

Af ovennævnte bogførte grunde og bygninger på t/kr. 30.035 indgår ejendomme beliggende i
Letland med t/kr. 29.386.

Koncernnoter (t/kr.)

9. Anlægsoversigt (fortsat)

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

Ved beregning af investeringsejendommenes markedsværdi efter afkastmodel

(bogført værdi) er i gennemsnit anvendt en

afkastprocent på	3,01%
Den laveste afkastprocent udgør	2,50%
Den højeste afkastprocent udgør	8,00%

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2021 samt de forventede driftsomkostninger for 2021. 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.)	3,51%	3,26%	3,01%	2,76%	2,51%
Markedsværdi	4.955	5.335	5.778	6.301	6.929
Årets resultat	577	873	1.219	1.627	2.117
Egenkapital	2.055	2.351	2.697	3.105	3.595

10. Andre tilgodehavender

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	5.184	6.972
	<u>5.184</u>	<u>6.972</u>

Koncernnoter (t/kr.)

11. Periodeafgrænsningsposter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Renteperiodisering	133	242
Forudbetalte forsikringer	460	189
Forudbetalte omkostninger	1.730	1.293
	<u>2.323</u>	<u>1.724</u>

12. 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%.

13. Hensættelse til udskudt skat

Saldo pr. 01.01.2020	432.674	397.401
Forskydning udskudt skat	321.266	35.273
	<u>753.940</u>	<u>432.674</u>

Udskudt skat påhviler følgende poster:

Ejendomme	744.397	427.477
Driftsmateriel og inventar	113	46
Finansielle anlægsaktiver	9.676	5.397
Fremførselsberettigede skattemæssige underskud	-246	-246
	<u>753.940</u>	<u>432.674</u>

Koncernnoter (t/kr.)

<u>14. Gældsforpligtelser</u>	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31.12.2020</u>	<u>Gæld i alt 31.12.2019</u>
Realkreditinstitutter	29.521	2.375.962	2.504.095	2.395.573
Deposita	0	52.154	52.154	49.534
Periodeafgrænsningsposter	622	2.373	4.704	5.265
	<u>30.143</u>	<u>2.430.489</u>	<u>2.560.953</u>	<u>2.450.372</u>

15. Periodeafgrænsningsposter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Forudbetalt leje	3.735	3.004
Periodeafgrænsningsposter	135	448
	<u>3.870</u>	<u>3.452</u>

16. Begivenheder efter balancedagen

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

17. Kautationer og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 2.592.273 i koncernens investeringsejendomme, med en bogført værdi på t/kr. 5.778.110.

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

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

18. 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 31.12.2020	4.160.410	12.945	126
Årets ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.081.070	-465	33
Årets ændring af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0		0

2. Segmentoplysning

	<u>Leje indtægter</u>	<u>Administrations indtægter</u>	<u>I alt</u>
<u>Aktiviteter - primær segment</u>			
<u>2020</u>			
Nettoomsætning	152.902	1.077	153.979
<u>2019</u>			
Nettoomsætning	154.092	1.031	155.123
<u>Geografisk - sekundært segment</u>	<u>Danmark</u>	<u>Øvrige lande</u>	<u>I alt</u>
<u>2020</u>			
Nettoomsætning	153.979	0	153.979
<u>2019</u>			
Nettoomsætning	155.123	0	155.123

3. Andre driftsindtægter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fortjeneste ved afståelse af investeringsejendomme	1.489	0
	1.489	0

4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Samlet honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	965	651
Honorar vedrørende lovpligtig revision	187	187
Andre ydelser	778	464
	965	651

Noter (t/kr.)

5. Personaleomkostninger

	2020	2019
Lønninger	8.999	7.051
Pensioner og social sikring	816	822
	<u>9.815</u>	<u>7.873</u>
Lønninger og vederlag:		
Direktion	2.287	1.043
Bestyrelse	0	0
	<u>2.287</u>	<u>1.043</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i regnskabsåret	16	15

6. Resultat af kapitalandele i tilknyttede

<u>virksomheder</u>			Ejerandel	Årets	Andel af
	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>direkte/indirekte</u>	<u>resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
Egesø ApS	København	100,00%	100,00%	45.143	107.419
ApS SPKR 4 nr. 3364	København	100,00%	100,00%	-13	-130
JBN EJENDOMME A/S	København	100,00%	100,00%	194.012	547.464
ApS DI 64	København	100,00%	100,00%	15.652	45.318
Kurland ApS	København	64,91%	100,00%	2.641	48.501
Stockholmsgade 49 I/S	København	50,00%	100,00%	10.266	28.672
Hellebo Park Helsingør ApS	København	100,00%	100,00%	49.216	-51.631
Præstøgade 12-14 Holding ApS	København	100,00%	100,00%	3.866	6.968
GMV 1.6 Holding ApS	København	100,00%	100,00%	-28	5.973
City Apartment Las Brisas SL	Estepona	100,00%	100,00%	-343	11.251
Gamle Ege GmbH Berlin	Berlin	100,00%	100,00%	0	-5.142
				320.412	744.663

Præsenteres som:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	801.566
Nedskrivning på tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	-56.903
	<u>744.663</u>

Noter (t/kr.)

7. Øvrige finansielle omkostninger

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	6.743	5.407
Andre finansielle omkostninger	<u>17.124</u>	<u>29.808</u>
	<u><u>23.867</u></u>	<u><u>35.215</u></u>

8. Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtig indkomst	14.071	12.734
Skat tidligere år	38	476
Regulering i udskudt skat	<u>242.613</u>	<u>24.432</u>
	<u><u>256.722</u></u>	<u><u>37.642</u></u>

9. Resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	7.650	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	7.650	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdismetode	320.069	57.130
Overført til egenkapitalen	<u>883.624</u>	<u>128.866</u>
	<u><u>1.218.993</u></u>	<u><u>185.996</u></u>

Noter (t/kr.)

10. Anlægsoversigt

	<u>Driftsmateriel og inventar</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>
<u>Anskaffelsessum</u>		
Anskaffelsessum pr. 01.01.2020	3.229	1.868.642
Tilgang	1.513	108.253
Afgang	-608	-15.321
Anskaffelsessum pr. 31.12.2020	<u>4.134</u>	<u>1.961.574</u>
Regulering til dagsværdi pr. 01.01.2020	0	1.117.768
Afgang	0	-2
Årets regulering til dagsværdi	0	1.081.070
Regulering til dagsværdi 31.12.2020	<u>0</u>	<u>2.198.836</u>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.01.2020	1.876	0
Afgang	-446	0
Af- og nedskrivninger	<u>373</u>	<u>0</u>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12.2020	<u>1.803</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020	<u><u>2.331</u></u>	<u><u>4.160.410</u></u>

Værdi ifølge den offentlige ejendomsvurdering andrager pr. 01.10.2019 t/kr. 1.985.390.

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

Ved beregning af investeringsejendommenes markedsværdi

(bogført værdi) er i gennemsnit anvendt en

afkastprocent på	2,94%
Den laveste afkastprocent udgør	2,50%
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 2021 samt de forventede driftsomkostninger for 2021. 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.)	3,44%	3,19%	2,94%	2,69%	2,44%
Markedsværdi	3.556	3.834	4.160	4.547	5.013
Årets resultat	747	965	1.219	1.521	1.884
Egenkapital	2.225	2.442	2.697	2.998	3.362

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

	2020	2019
Anskaffelsessum pr. 01.01.2020	117.191	95.763
Tilgang/afgang	41.580	21.428
Anskaffelsessum pr. 31.12.2020	158.771	117.191

Op- og nedskrivninger

Samlede opskrivninger pr. 01.01.2020	265.823	208.693
Årets resultat efter skat	320.412	57.140
Udbytte	0	0
Kursregulering, kapitalinteresse, udland	-343	-10
	585.892	265.823

Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser

Saldo pr. 01.01.2020	106.106	117.132
Negativ kapital i datterselskaber, modregnet i tilgodehavender	-49.203	-11.026
	56.903	106.106

Bogført værdi pr. 31.12.2020

801.566	489.120
---------	---------

12. Periodeafgrænsningsposter

Renteperiodisering	133	242
Forudbetalte forsikringer	78	81
	211	323

Noter (t/kr.)

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

4.000

4.000

Stemmeforhold 1:100

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

14. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020

292.178

267.746

Forskydning i udskudt skat

242.613

24.432

Hensat til udskudt skat 31.12.2020

534.791

292.178

Udskudt skat påhviler følgende poster:

Ejendomme

529.788

289.509

Driftsmateriel og inventar

113

47

Finansielle anlægsaktiver

4.890

2.622

534.791

292.178

15. Gældsforpligtelser

Realkreditinstitutter

16.012

1.736.356

1.808.827

1.730.290

Deposita

0

36.537

36.537

34.176

16.012

1.772.893

1.845.364

1.764.466

16. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt leje

2.567

1.773

2.567

1.773

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. Kautions og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 1.862.136 i selskabets investeringsejendomme, med en bogført værdi på t/kr. 4.160.410.

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.	666.180
-----------------------	-------	---------

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution vedrørende øvrige selskabers gæld:

Realkreditinstitutter	t/kr.	42.728
-----------------------	-------	--------

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæringer vedrørende følgende tilgodehavender:

Datterselskaber:

ApS SPKR 4 nr. 3364	t/kr.	260
Hellebo Park Helsingør ApS	t/kr.	52.000

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. 56.700.

20. Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

TP Holdco ApS, Martinsvej 8, 1926 Frederiksberg C.

RP Holdco ApS, Martinsvej 8, 1926 Frederiksberg C.

AP Holdco ApS, Martinsvej 8, 1926 Frederiksberg C.

Theresia Asta Petersen, London, Storbritannien.

Øvrige nærtstående parter:

Svend Petersen (formand), Liepāja, Letland

Ole Grønlund, Vanløse

Theresia Asta Petersen, London, Storbritannien

Rolf Svend Petersen, Klampenborg

Transaktioner med nærtstående parter:

Transaktioner med nærtstående parter er foregået på markedsmæssige vilkår.