City Apartment A/S

Martinsvej 8

1926 Frederiksberg C

(Cvr. nr. 14 40 84 87)

Årsrapport for perioden

01.01.2022-31.12.2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,

den 21. juni 2023

Rolf Stuhr Petersen

CITY
APARTMENT

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Ledelsesberetning:	
Koncernoversigt pr. 31.12.2022	5-6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8-17
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022:	
Anvendt regnskabspraksis	18-29
Koncern:	
Resultatopgørelse	30
Balance	31-32
Egenkapitalopgørelse	33
Pengestrømsopgørelse	34
Moderselskab:	
Resultatopgørelse	35
Balance pr. 31.12.2022	36-37
Egenkapitalopgørelse	38
Koncern:	
Noter	39-46
Moderselskab:	
Noter	47-59

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. juni 2023

Direktion

Rolf Stuhr Petersen

Bestyrelse

Svend Petersen
(formand)

Rolf Stuhr Petersen

Theresia Asta Petersen

Ole Anton Grønlund

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 længere 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 udrykker 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 21. juni 2023
Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
(cvr. nr. 34 20 99 36)

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32071

Koncernoversigt pr. 31. december 2022

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
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
Præstøgade 12-14 Holding ApS, 100% Danmark
Præstøgade 12-14 ApS, 100% Danmark

Koncernoversigt pr. 31. december 2022

(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

CITY
APARTMENT

Ledelsesberetning for 01.01.2022 – 31.12.2022

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet og koncernens hovedaktivitet har bestået af drift og administration af egne udlejningsejendomme.
I regnskabsåret er anskaffet 5 ejendomme, som er beliggende Lille Strandstræde 24-24A, København K, Fanøgade 27/Nygårdsvej 21, København Ø, Johannevej 13B, Charlottenlund, Nørregade 10, Hundested samt Kongevejen 392, Virum. I regnskabsåret blev der afstået 3 ejerlejligheder i Hellebo Park i Helsingør.

I koncernens biaktivitet i Letland, som består af landbrugsdrift, er der i regnskabsåret solgt et datterselskab SIA Glerup Agro, som ejede 725 hektar med en regnskabsmæssig fortjeneste på 28 mio. Endvidere er der afsluttet et jordsalg på 581 ha. med en regnskabsmæssig avance på 30 mio. Beløbene er indregnet under andre driftsindtægter i koncernen.

Danmark:
Aktiviteterne har bestået i drift af udlejningsejendomme, som ved årets udgang omfattede 95 ejendomme, i alt ca. 208.000 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. Vi 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 fortsat stigning på efterspørgsel på alle typer lejemål.

På grund af den store efterspørgsel på lejemål, fremviser vi lejligheder, mens nuværende lejer bor der, og dermed holdes tomgang på et minimum.

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. 14.092.

Årets resultat er påvirket negativt af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med t/kr. 191.529 samt positiv påvirkning af hensættelse til udskudt skat på t/kr. 42.136, i alt t/kr. 149.393 vedrørende dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme.

Ledelsesberetning for 01.01.2022 – 31.12.2022

(fortsat)

Resultatet før "regulering til dagsværdi" og skat udgør t/kr. 191.038.

Koncernen har realiseret nedenstående huslejeindtægter m.v. i regnskabsårene 2018-2022 baseret på koncernens danske investeringsejendomme. Udviklingen i huslejen er opgjort på baggrund af koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2022. I regnskabsåret er der sket ændring i regnskabspraksis vedrørende hensættelser til Grundejernes Investeringsfond, som ikke længere modregnes i indtægter, hertil kan vi oplyse at sammenligningstallene ikke er ændret i årene 2018 - 2020.

År (mio. kr.)	2018	2019	2020	2021	2022
Huslejeindtægter m.v.	212	221	220	245	270
Indeks	*(100)*	*(104)*	*(104)*	*(116)*	*(127)*

Koncernen har realiseret nedenstående ejendomsudgifter i regnskabsårene 2018-2022 baseret på koncernens danske investeringsejendomme. Udviklingen i ejendomsudgifterne er opgjort på baggrund af koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2022.

År (mio. kr.)	2018	2019	2020	2021	2022
Driftsudgifter	41	40	41	42	43
Indeks	*(100)*	*(98)*	*(100)*	*(101)*	*(102)*
Vedligeholdelsesudgifter inkl.					
større istandsættelsesudgifter	28	30	32	43	33
Indeks	*(100)*	*(107)*	*(114)*	*(153)*	*(118)*

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 2023, 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 01.01.2022 – 31.12.2022
(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 2023 samt de forventede driftsomkostninger for 2023. Koncernen har pr. 31. december 2022 en udlejningsprocent på ca. 98 %.

Koncernens ejendomme er generelt i en særdeles god vedligeholdelsesstand. De budgetterede vedligeholdelsesomkostninger er i afkastmodellen budgetteret til kr. 150 pr. m². Den faktiske vedligeholdelsesomkostning i 2022, når der bortses fra enkelte større istandsættelsesudgifter udgjorde kr. 95 pr. m². Såfremt større istandsættelsesudgifter medregnes udgjorde den gennemsnitlige vedligeholdelse kr. 163 pr. m².

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

(kr.)	2018	2019	2020	2021	2022
Budgetteret	130	135	135	135	150
Realiseret vedligeholdelse:					
Ekskl. større istandsættelser	68	69	93	113	95
Inkl. større istandsættelser	163	172	178	226	163

Ledelsesberetning for 01.01.2022 – 31.12.2022
(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:

	2018	2019	2020	2021	2022
Gennemsnitlig afkastprocent	4,01	4,00	3,01	2,90	3,09

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

Afkastkrav (mio. kr.)	3,59%	3,34%	***3,09%***	2,84%	2,59%
Markedsværdi	5.797	6.231	***6.735***	7.328	8.035
Årets resultat	-718	-379	**14**	477	1.028
Egenkapital	2.419	2.757	**3.150**	3.613	4.164

Der henvises endvidere til koncernregnskabets 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. 31.12.2022 t/EUR 15.282 eller t/kr. 114.500.

Ledelsesberetning for 01.01.2022 – 31.12.2022
(fortsat)

Renterisici

Belåning i ejendomme udgør pr. 31.12.2022 nom. t/kr. 3.145.554, som fordeler sig således:

Kontantlån, annuitet, 0,85%	t/kr.	378.550
Obligation stående/annuitet, 1%	t/kr.	529.962
Rentetilpasning hver halve år (Cibor 6)	t/kr.	1.589.203
Rentetilpasning hver 3. år (KSA3)	t/kr.	419.381
Rentetilpasning hver 5. år (KSA5)	t/kr.	160.374
Rentetilpasning hver 5. år (F5)	t/kr.	10.099
Rentetilpasning hver 5. år (KR5)	t/kr.	31.730
Rentetilpasning, årlig	t/kr.	585
Fastforrentet	t/kr.	25.670

Belåning målt til amortiseret kostpris andrager t/kr. 3.128.644.

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 2023 at blive kr. 281 mio., en stigning på kr. 11 mio.

I 2023 er der igangsat nybyggeri i Helsinge, hvor det forventes, at byggeudgifterne i alt vil andrage ca. 131 mio. kr. hvoraf ca. 64 mio. kr. afholdes i 2023. Endvidere er der anskaffet 2 byggegrunde henholdsvis Vinge, Frederikssund og i Odense. Det forventes en byggeudgift på disse projekter i 2023 på ca. 8 mio. kr.

Det forventes at forbedringer af eksisterende ejendomme vil andrage ca. kr. 13 mio., istandsættelse og forbedring af lejligheder vil andrage kr. 13 mio., hvoraf kr. 3 mio. er forbedringer, hertil kommer de almindelige vedligeholdelsesomkostninger på forventet kr. 18 mio.

Øvrige ejendomsudgifter vil i 2023 andrage 44 mio. kr., en stigning på 1 mio. kr. i forhold til realiseret i 2022. Vedrørende salgs- og administrations- og personaleomkostninger forventes en samlet udgift i 2023 på 26 mio. kr.

Ledelsesberetning for 01.01.2022 – 31.12.2022
(fortsat)

Den forventede udvikling og målsætning (fortsat)
Nettofinansieringsudgiften forventes at ville andrage 94. mio. kr.

For regnskabsåret 2023 forventes der derfor, et regnskabsmæssigt koncernresultat for den danske afdeling før værdireguleringer og skatter på mio. kr. 82.

Datterselskabet i Letland har indgået aftale om afståelse af jord, for ca. 123 mio. kr., hvor der således også forventes et positivt resultat.

I 2023 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 245 mio. kr. til 270 mio. kr., i alt en stigning på 25 mio. kr.

Nettofinansieringsudgiften i 2022 er steget med 11 mio. kr., som er på grund af rentestigninger på realkreditlån.

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

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

Som ovenfor nævnt er der i koncernens biaktivitet i Letland, afstået et datterselskab og salg af jord.

Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer og skat er steget med 77 mio. kr. i forhold til 2021. I 2022 er resultatet før skat og dagsværdireguleringer 191 mio. kr. mod 114 mio. kr. i 2021.

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

Ledelsesberetning for 01.01.2022 – 31.12.2022

(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 01.01.2022 – 31.12.2022

(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	Bruttofortjeneste x 100 / Nettoomsætning
Overskudsgrad	Driftsresultat x 100 / Nettoomsætning
Afkastningsgrad	Driftsresultat x 100 / Gns. Operative aktiver
Operative aktiver	Operative aktiver er aktiver i alt fratrukket likvide beholdninger, andre rentebærende aktiver (inkl. aktier) samt kapitalandele i associerede virksomheder.
Egenkapitalandel	Egenkapital, ultimo x 100 / Passiver i alt, ultimo
Egenkapitalforrentning	Resultat til analyseformål x 100 / Gns. Egenkapital
Likviditetsgrad	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld

CITY APARTMENT

Hoved- og nøgletal (koncern)

Tkr.	2022	2021	2020	2019	2018
Hovedtal					
Nettoomsætning	314.810	283.593	254.443	245.999	237.421
Bruttoresultat	258.808	168.103	152.233	155.034	148.859
Værdireguleringer, netto	-191.529	395.779	1.447.091	139.312	177.419
Driftsresultat	43.803	543.515	1.579.981	276.789	309.648
Resultat af finansielle poster	-44.293	-33.590	-18.200	-36.799	-34.782
Resultat før skat	-491	509.925	1.561.781	239.990	274.866
Årets resultat	**14.092**	**399.851**	**1.218.993**	**185.996**	**213.556**
Anlægsaktiver	6.809.141	6.837.626	5.825.715	4.286.781	4.086.661
Omsætningsaktiver	473.934	442.095	231.579	129.790	130.773
Aktiver i alt	**7.283.075**	**7.279.721**	**6.057.294**	**4.416.571**	**4.217.434**
Aktiekapital	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Egenkapital	**3.150.252**	**3.143.801**	**2.696.720**	**1.479.720**	**1.301.385**
Hensatte forpligtelser	851.612	890.320	753.940	432.674	397.401
Langfristede gældsforpligtelser	3.166.975	3.122.382	2.530.810	2.420.544	2.421.053
Kortfristede gældsforpligtelser	114.236	123.218	75.824	83.633	97.595
Passiver i alt	**7.283.075**	**7.279.721**	**6.057.294**	**4.416.571**	**4.217.434**
Pengestrøm fra driften	168.241	153.613	58.860	87.278	117.754
Pengestrøm til investering, netto	163.891	440.490	98.383	64.832	69.106
Heraf til investering i im- og materielle anlægsaktiver	-163.891	-440.490	-98.383	-64.832	-69.106
Pengestrøm fra finansiering	28.915	221.997	96.415	-47.959	-118.691
Pengestrøm i alt	**33.265**	**-64.880**	**56.892**	**-25.513**	**-70.043**
Nøgletal					
Overskudsgrad	13,91	191,65	620,96	112,52	130,42
Afkastningsgrad	0,64	7,47	30,97	6,57	7,78
Bruttomargin	82,21	59,28	59,83	63,02	62,70
Likviditetsgrad	414,87	358,79	305,42	155,19	134,00
Egenkapitalandel (soliditet)	43,25	43,19	44,52	33,50	30,86
Egenkapitalforrentning	0,45	13,69	58,37	13,38	17,16
Gennemsnitligt antal ansatte	**50**	**55**	**54**	**51**	**49**

Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal for årene 2018-2020 som følge af ændring i anvendt regnskabspraksis for indregningen af indestående hos Grundejernes Investeringsfond.

Hoved- og nøgletal (moder)

Tkr.	2022	2021	2020	2019	2018
Hovedtal					
Nettoomsætning	181.430	167.979	153.979	155.123	148.622
Bruttoresultat	119.926	104.342	96.276	100.905	96.945
Værdireguleringer, netto	-156.453	335.088	1.081.070	96.345	115.307
Driftsresultat	-51.325	427.550	1.167.159	188.981	204.438
Resultat af finansielle poster	44.963	60.423	308.556	34.657	48.588
Resultat før skat	-6.362	487.973	1.475.715	223.638	253.026
Årets resultat	**14.092**	**399.851**	**1.218.993**	**185.996**	**213.556**
Anlægsaktiver	5.835.880	5.764.905	4.964.307	3.476.884	3.281.509
Omsætningsaktiver	557.973	553.840	336.362	249.651	230.787
Aktiver i alt	**6.393.853**	**6.318.745**	**5.300.669**	**3.726.535**	**3.512.296**
Aktiekapital	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Egenkapital	**3.150.252**	**3.143.801**	**2.696.720**	**1.479.720**	**1.301.385**
Hensatte forpligtelser	580.069	611.687	534.791	292.178	267.746
Langfristede gældsforpligtelser	2.218.336	2.154.745	1.829.352	1.748.279	1.758.165
Kortfristede gældsforpligtelser	445.195	408.512	239.806	206.358	185.000
Passiver i alt	**6.393.852**	**6.318.745**	**5.300.669**	**3.726.535**	**3.512.296**
Nøgletal					
Overskudsgrad	-28,29	254,53	758,00	121,83	137,56
Afkastningsgrad	-0,88	8,31	27,57	5,57	6,40
Bruttomargin	66,10	62,12	62,53	65,05	65,23
Likviditetsgrad	125,33	135,57	140,26	120,98	124,75
Egenkapitalandel (soliditet)	49,27	49,75	50,88	39,71	37,05
Egenkapitalforrentning	0,45	13,69	58,37	13,38	17,16
Gennemsnitligt antal ansatte	**22**	**17**	**16**	**15**	**15**

Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal for årene 2018-2020 som følge af ændring i anvendt regnskabspraksis for indregningen af indestående hos Grundejernes Investeringsfond.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for City Apartment A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (stor).

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder, som følge af ændret fortolkning af årsregnskabsloven.

I koncernen er der sket ændring vedrørende Indestående i Grundejernes Investeringsfond, tidligere år blev hensættelsen modregnet af en hensættelse og dermed blev beløbet ikke medtaget i årsrapporten.

Moderselskabet:
- Årets resultat før skat er påvirket med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 6.162 i 2021
- Årets resultat efter skat er påvirket med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 6.162 i 2021
- Balancesummen er påvirket positivt med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 56.437 i 2021
- Egenkapitalen er påvirket positivt med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 61.060 i 2021

Koncern:
- Årets resultat før skat er påvirket med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 6.162 i 2021
- Årets resultat efter skat er påvirket med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 6.162 i 2021
- Balancesummen er påvirket positivt med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 54.831 i 2021
- Egenkapitalen er påvirket positivt med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 61.060 i 2021

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat

Generelt om indregning og måling (fortsat)

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 finansiel 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

Koncernregnskab (fortsat)
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 allokeres til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

Materielle anlægsaktiver

Nedskrivning på anlægsaktiver (fortsat)

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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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".

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".

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

Investeringsejendomme (fortsat)
Investeringsejendomme 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 investeringsejendommens 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 31.000 kr. føres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret som små anskaffelser.

Leasingkontrakter
Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.
Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.
Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Koncernens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Finansielle anlægsaktiver
Andre tilgodehavender vedrører pantebrev og gældsbreve som er optaget til anskaffelsessummer. 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.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden,

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

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 Virksomhedssammenslutninger.

Varebeholdninger

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

Nettorealisationsværdien 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 nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere. Nettorealisationsværdien udgør den forventede salgsværdi med fradrag af eventuelle færdiggørelsesomkostninger og omkostninger til at effektuere salget.

Anskaffelsespris og kostpris opgøres efter FIFO-princippet.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

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 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

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.

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 aktiviteter 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 2022

Note		2022 t/kr.	2021 t/kr.
2	Nettoomsætning	314.810	283.593
3	Andre driftsindtægter	59.386	5.503
4	Andre eksterne omkostninger	-14.085	-10.734
	Omkostninger investeringsejendomme, grunde og bygninger	-75.713	-84.985
5	Vareforbrug	-25.052	-22.392
6	Andre driftsomkostninger	-537	-2.880
	Bruttoresultat	258.809	168.105
7	Personaleomkostninger	-16.919	-15.841
10+11	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-6.559	-4.526
	Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	235.331	147.738
	Regulering til dagsværdi	-191.529	395.779
	Driftsresultat	43.802	543.517
	Andre finansielle indtægter	4.275	3.118
	Finansielle omkostninger	-48.568	-36.708
	Resultat før skat	-491	509.927
8	Skat af årets resultat	14.583	-110.075
9	**Årets resultat**	14.092	399.852

Koncernbalance pr. 31. december 2022

Note	Aktiver	2022 t/kr.	2021 t/kr.
	Immaterielle anlægsaktiver		
10	Rettigheder	11	0
10	Goodwill	14.394	15.994
		14.405	15.994
	Materielle anlægsaktiver		
11	Grunde og bygninger	30.282	33.063
11	Driftsmateriel og inventar	15.451	14.037
11	Investeringsejendomme	6.734.981	6.766.221
		6.780.714	6.813.321
	Finansielle anlægsaktiver		
12	Andre tilgodehavender	14.022	8.311
		14.022	8.311
	Anlægsaktiver i alt	6.809.141	6.837.626
	Omsætningsaktiver		
	Varer under fremstilling	13.586	14.316
	Fremstillede varer og handelsvarer	22.980	12.482
	Aktiver bestemt for salg	16.138	9.552
		52.704	36.350
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	1.619	318
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.025
	Andre tilgodehavender	96.880	91.703
13	Periodeafgrænsningsposter	1.541	1.583
		100.040	94.629
	Værdipapirer	246.171	269.361
	Likvide beholdninger	75.020	41.754
	Omsætningsaktiver i alt	473.934	442.094
	Aktiver i alt	7.283.075	7.279.720

Koncernbalance pr. 31. december 2022

Note	Passiver	2022 t/kr.	2021 t/kr.
	Egenkapital		
14	Virksomhedskapital	4.000	4.000
	Reserve for valutakursomregning	-353	-362
	Overført over/underskud	3.131.305	3.132.513
	Foreslået udbytte	15.300	7.650
	Egenkapital i alt	3.150.252	3.143.801
	Hensatte forpligtelser		
15	Hensættelse til udskudt skat	851.612	890.320
		851.612	890.320
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforligtelser		
16	Realkreditinstitutter	3.128.644	3.089.286
16	Deposita	60.692	59.155
16	Periodeafgrænsningsposter	4.881	5.808
	Kortfristet del af langfristet gæld	-27.243	-31.868
		3.166.974	3.122.381
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	27.243	31.868
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.108	6.746
	Kreditinstitutter	0	1.903
	Skyldig selskabsskat	4.657	546
	Anden gæld	68.457	78.707
17	Periodeafgrænsningsposter	7.772	3.448
		114.236	123.218
	Gældsforpligtelser i alt	3.281.211	3.245.599
	Passiver i alt	7.283.075	7.279.720

1	Oplysninger om dagsværdi
18	Begivenheder efter balancedagen
19	Kautioner og sikkerhedsstillelser
20	Eventualposter

Egenkapitalopgørelse (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 2021	4.000	-343	2.685.413	7.650	2.696.720
Regulering vedrørende ændret regnskabspraksis	0	0	54.899	0	54.899
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	392.201	0	392.201
Egenkapital 1. januar 2022	4.000	-362	3.132.513	7.650	3.143.801
Udloddet udbytte	0	0	0	-7.650	-7.650
Udbytte for regnskabsåret	0	0	0	15.300	15.300
Valutakursreguleringer	0	9	0	0	9
Resultatandel	0	0	-1.208	0	-1.208
	4.000	**-353**	**3.131.305**	**15.300**	**3.150.252**

Pengestrømsopgørelse (koncern)

	2022	2021
Driftsaktiviteter	**t/kr**	**t/kr**
Resultat før skat	-491	503.765
Afskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver	6.558	4.526
Regulering til dagsværdi	191.529	-395.779
Ændring i driftskapital:		
Varebeholdninger	-16.353	9.537
Badwill	0	-2.340
Regulering udskudt skat	0	15.993
Tilgodehavender	-6.435	34.657
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-640	-5.504
Anden gæld	-5.926	-11.242
Betalt selskabsskat	-18.979	-17.967
Pengestrømme fra driftsaktivitet	149.264	135.646
Investeringsaktiviteter		
Afgang af anlægsaktiver	7.745	3.030
Investering i datterselskaber	0	-170.464
Investering i anlægsaktiver	-171.636	-273.056
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter	-163.891	-440.490
Finansieringsaktiviteter		
Fald/stigning i langfristet gæld	39.968	506.823
Fald/stigning gælds- og pantebreve	17.479	-261.112
Fald/stigning i gæld til kreditinstitutter	-1.903	1.903
Udbetalt udbytte	-7.650	-7.650
	47.894	239.964
Ændring i likviditet		
Likviditet primo	41.754	104.779
Likvider fra erhvervet dattervirksomheder	0	1.855
Ændring 2022	33.266	-64.880
Likviditet ultimo	75.020	41.754

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

Note		2022 t/kr.	2021 t/kr.
2	Nettoomsætning	181.430	167.980
	Omkostninger til råvare og hjælpematerialer	-35	0
3	Andre eksterne omkostninger	-11.279	-7.939
	Omkostninger investeringsejendomme, grunde og bygninger	-50.190	-55.699
	Bruttoresultat	119.926	104.342
4	Personaleomkostninger	-12.368	-11.217
9+10	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.430	-662
	Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	105.128	92.463
	Regulering til dagsværdi	-156.453	335.088
	Driftsresultat	-51.325	427.551
5	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	85.549	85.745
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.486	11.802
	Andre finansielle indtægter	1.431	750
6	Finansielle omkostninger	-51.503	-37.874
	Resultat før skat	-6.362	487.974
7	Skat af årets resultat	20.454	-88.122
8	**Årets resultat**	14.092	399.852

Balance pr. 31. december 2022

Note	Aktiver	2022 t/kr.	2021 t/kr.
	Materielle anlægsaktiver		
9	Investeringsejendomme	4.703.670	4.705.210
9	Driftsmateriel og inventar	2.051	2.882
		4.705.721	4.708.092
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	10.370	0
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.119.788	1.056.813
		1.130.158	1.056.813
	Anlægsaktiver i alt	5.835.879	5.764.905
	Omsætningsaktiver		
	Råvarer og hjælpematerialer	126	240
	Aktiver bestemt for salg	16.138	0
		16.264	240
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	176	240
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	209.048	203.703
	Andre tilgodehavender	68.719	63.133
	Tilgodehavende selskabsskat	8.460	8.389
11	Periodeafgrænsningsposter	0	156
		286.403	275.621
	Værdipapirer	245.590	269.062
	Likvide beholdninger	9.715	8.917
	Omsætningsaktiver i alt	557.972	553.840
	Aktiver i alt	6.393.851	6.318.745

Balance pr. 31. december 2022

Note	Passiver	2022 t/kr.	2021 t/kr.
	Egenkapital		
12	Virksomhedskapital	4.000	4.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	772.505	683.706
	Reserve for valutakursomregning	-352	-362
	Overført resultat	2.358.798	2.448.807
	Foreslået udbytte	15.300	7.650
	Egenkapital i alt	3.150.252	3.143.801
	Hensatte forpligtelser		
13	Hensættelse til udskudt skat	580.069	611.687
		580.069	611.687
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
14	Realkreditinstitutter	2.190.940	2.132.244
14	Deposita	39.685	38.308
	Kortfristet del af langfristet gæld	-12.289	-15.806
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.218.336	2.154.746
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	12.289	15.806
	Kreditinstitutter	0	1.903
	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	4.922	4.636
	Gæld tilknyttede virksomheder	375.252	318.640
	Anden gæld	50.236	65.379
15	Periodeafgrænsningsposter	2.495	2.147
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	445.194	408.511
	Gældsforpligtelser i alt	2.663.530	2.563.257
	Passiver i alt	6.393.851	6.318.745

1	Oplysninger om dagsværdi
16	Begivenheder efter balancedagen
17	Kautioner og sikkerhedsstillelser
18	Eventualposter
19	Nærtstående parter
20	Specifikation af datterselskaber samt datter/datter selskaber

Egenkapitalopgørelse (moder)

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning 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 2021	4.000	585.892	-343	2.099.521	7.650	2.696.720
Regulering vedrørende ændret regnskabspraksis	0	12.087	0	42.812	0	54.899
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	85.727	0	306.474	0	392.201
Egenkapital 1. januar 2022	4.000	683.706	-362	2.448.807	7.650	3.143.801
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-7.650	-7.650
Udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0	15.300	15.300
Valutakursreguleringer	0	0	10	0	0	10
Resultatandel	0	88.799	0	-90.009	0	-1.209
	4.000	**772.505**	**-352**	**2.358.798**	**15.300**	**3.150.252**

Koncernnoter (t/kr.)

1. Oplysninger om dagsværdi	Investerings-ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	Finansielle aktiver (handelsbeholdninger)
Dagsværdi 31.12.2022	6.734.981	245.313	12.796
Årets ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-191.529	-2.536	416
Årets ændring af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0	0

Finansielle aktiver består af pantebreve samt 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.
Kursfastsættelsen af private pantebreve baserer sig på parternes aftale om kursfastsættelsen ved indgåelse af aftale. Dagsværdien af selskabets investering i unoterede aktier baserer sig på modtagne årsrapporteringer.

2. Segmentoplysning

Aktiviteter - primær segment	Leje indtægter	Landbrug	I alt
2022			
Nettoomsætning	270.379	44.431	314.810
2021			
Nettoomsætning	245.381	38.212	283.593

Geografisk - sekundært segment	Danmark	Letland	I alt
2022			
Nettoomsætning	270.379	44.431	314.810
2021			
Nettoomsætning	245.381	38.212	283.593

Koncernnoter (t/kr.)

3. Andre driftsindtægter	2022	2021
Afståelse investeringsejendomme, grunde og bygninger	31.495	2.163
Afståelse tilknyttet selskab	27.891	0
Badwill, tilknyttet virksomhed	0	2.340
Godtgørelse overdragelse forpagtningsaftale	0	1.000
	59.386	5.503

4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Samlet honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	2.171	1.947
Samlet honorar til andre	29	0
	2.200	1.947
Honorar vedrørende lovpligtig revision	719	711
Andre ydelser	1.481	1.236
	2.200	1.947

5. Vareforbrug		
Vareforbrug, landbrug	24.986	22.325
Vareforbrug, øvrig	66	67
	25.052	22.392

6. Andre driftsomkostninger		
Tab investeringsejendomme, grunde og bygninger	0	2.880
Tab ved afståelse af andelsbevis	537	0
	537	2.880

7. Personaleomkostninger	2022	2021
Lønninger m.v.	14.886	14.052
Pensioner og social sikring	2.033	1.789
	16.919	15.841
Lønninger og vederlag:		
Direktion	1.080	2.287
Bestyrelse	230	77
	1.310	2.364
Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i regnskabsåret	50	55

8. Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtig indkomst	24.271	18.612
Skat tidligere år	-146	-3
Regulering i udskudt skat	-38.708	91.466
	-14.583	110.075

9. Resultatdisponering	2022	2021
Forslag til udbytte for regnskabsåret	15.300	7.650
Overført til egenkapitalen	-1.208	392.202
	14.092	399.852

10. Immaterielle anlægsaktiver	Goodwill	Rettigheder
Anskaffelsessum		
Anskaffelsessum pr. 01.01.2022	15.993	37
Kursreguleringer	0	0
Tilgang	0	12
Anskaffelsessum pr. 31.12.2022	15.993	49
Samlede af- og nedskr. pr. 01.01.2022	0	36
Kursreguleringer	0	0
Afskrivninger	1.599	2
Samlede af- og nedskr. pr. 31.12.2022	1.599	38
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022	14.394	11

11. Materielle anlægsaktiver	Driftsmateriel og inventar	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme
Anskaffelsessum			
Anskaffelsessum pr. 01.01.2022	56.678	53.220	3.184.230
Kursreguleringer	-8	-8	0
Tilgang, virksomhedsoverdragelse	0	0	0
Tilgang	4.918	0	166.712
Afgang	-8.261	-1.261	-6.423
Anskaffelsessum pr. 31.12.2022	53.327	51.951	3.344.519
Regulering til dagsværdi pr. 01.01.2022	0	0	3.581.991
Afgang	0	0	0
Årets regulering til dagsværdi	0	0	-191.529
Regulering til dagsværdi 31.12.2022	0	0	3.390.462
Samlede af- og nedskr. pr. 01.01.2022	42.641	20.157	0
Kursreguleringer	-6	-3	0
Afgang	-8.025	-175	0
Afskrivninger	3.267	1.690	0
Samlede af- og nedskr. pr. 31.12.2022	37.877	21.669	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022	15.450	30.282	6.734.981

Værdi af investeringsejendomme ifølge den offentlige ejendomsvurdering andrager pr. 01.10.2022 t/kr. 2.840.881.

Af ovennævnte bogførte grunde og bygninger på t/kr. 30.282 indgår ejendomme beliggende i Letland med t/kr. 29.642.

11. Anlægsoversigt (fortsat)

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

Ved beregning af investeringsejendommenes markedsværdi efter afkastmodel (bogført værdi) er i gennemsnit anvendt en afkastprocent på	3,09%
Den laveste afkastprocent udgør	2,15%
Den højeste afkastprocent udgør	10,00%

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2023 samt de forventede driftsomkostninger for 2023. 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.)	3,59%	3,34%	***3,09%***	2,84%	2,59%
Markedsvædi	5.797	6.231	***6.735***	7.328	8.035
Årets resultat	-718	-379	***14***	477	1.028
Egenkapital	2.419	2.757	***3.150***	3.613	4.164

12. Andre tilgodehavender

	2022	2021
Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	14.022	8.311
	14.022	8.311

13. Periodeafgrænsningsposter	2022	2021
Forudbetalte forsikringer	100	276
Forudbetalte omkostninger	1.441	1.307
	1.541	1.583

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
	4.000	4.000

Stemmeforhold 1:100

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

15. Hensættelse til udskudt skat

Saldo pr. 01.01.2022	890.320	753.940
Forskydning udskudt skat	-38.708	136.380
	851.612	890.320

Udskudt skat påhviler følgende poster:

Ejendomme	841.437	880.089
Driftsmateriel og inventar	70	123
Finansielle anlægsaktiver	10.349	10.365
Fremførselsberettigede skattemæssige underskud	-244	-257
	851.612	890.320

16. Gældsforpligtelser	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.2022	Gæld i alt 31.12.2021
Realkreditinstitutter	25.908	2.986.890	3.128.644	3.089.286
Deposita	0	60.692	60.692	59.155
Periodeafgrænsningsposter	1.335	2.403	4.881	5.808
	27.243	3.049.985	3.194.217	3.154.249

17. Periodeafgrænsningsposter	2022	2021
Forudbetalt leje	7.640	3.291
Periodeafgrænsningsposter	132	156
	7.772	3.448

18. Begivenheder efter balancedagen

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

19. Kautioner og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 3.245.159.845 i koncernens investeringsejendomme, med en bogført værdi på t/kr. 6.734.981.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger, gårdlaug og samejeoverenskomster er deponeret pantebreve og tinglyst byrder i koncernens investeringsejendomme på nom. t/kr. 9.212.

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.

Grundejernes Investeringsfond

Tilgodehavende hos Grundejernes Investeringsfond t/kr. 61.349 er øremærket vedligeholdelse.

Leasingforpligtelse

Restleasingydelse udgør t/kr. 2.660 og vedrører operationelle leasingkontrakter vedr. biler.

Noter (t/kr.)

1. Oplysninger om dagsværdi	Investerings-ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	Finansielle aktiver (handelsbeholdninger)
Dagsværdi 31.12.2022	4.703.670	245.313	10.647
Årets ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-156.453	-2.536	134
Årets ændring af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0	0

Finansielle aktiver består af pantebreve samt 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.
Kursfastsættelsen af private pantebreve baserer sig på parternes aftale om kursfastsættelsen ved indgåelse af aftale. Dagsværdien af selskabets investering i unoterede aktier baserer sig på modtagne årsrapporteringer.

2. Segmentoplysning

Aktiviteter - primær segment	Leje indtægter	Administrations- og honorar indtægter	I alt
2022			
Nettoomsætning	179.677	1.753	181.430
2021			
Nettoomsætning	166.719	1.261	167.980

Geografisk - sekundært segment	Danmark	Øvrige lande	I alt
2022			
Nettoomsætning	181.430	0	181.430
2021			
Nettoomsætning	167.980	0	167.980

Noter (t/kr.)

3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	2022	2021
Samlet honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	1.669	1.319
Honorar vedrørende lovpligtig revision	188	188
Andre ydelser	1.481	1.131
	1.669	1.319

4. Personaleomkostninger		
Lønninger	11.189	10.296
Pensioner og social sikring	1.179	921
	12.368	11.217
Lønninger og vederlag:		
Direktion	1.080	2.364
Bestyrelse	168	15
	1.248	2.379
Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i regnskabsåret	22	17

5. Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Hjemsted	Ejerandel	Ejerandel direkte/indirekte	Årets resultat	Andel af Egenkapital
Egesø ApS	Frederiksberg	100,00%	100,00%	28.537	150.338
ApS SPKR 4 nr. 3364	Frederiksberg	100,00%	100,00%	-19	-171
JBN EJENDOMME A/S	Frederiksberg	100,00%	100,00%	13.602	602.622
ApS DI 64	Frederiksberg	100,00%	100,00%	942	49.161
Kurland ApS	Frederiksberg	64,91%	100,00%	41.340	95.203
Stockholmsgade 49 I/S	Frederiksberg	50,00%	100,00%	542	31.111
Hellebo Park Helsingør ApS	Frederiksberg	100,00%	100,00%	7.833	-27.638
Præstøgade 12-14 Holding ApS	Frederiksberg	100,00%	100,00%	596	4.326
GMV 1.6 Holding ApS	Frederiksberg	100,00%	100,00%	0	0
Rolf Petersen Holding 2017 ApS	Frederiksberg	100,00%	100,00%	-5.471	71.207
Brdr. Kruus Ejd. Restaur. ApS	Frederiksberg	100,00%	100,00%	119	98.222
Højsagervej 16 Holding ApS	Frederiksberg	100,00%	100,00%	-1.105	3.203
City Apartment Las Brisas SL	Estepona	100,00%	100,00%	-1.367	0
Gamle Ege GmbH Berlin	Berlin	100,00%	100,00%	0	-5.142
				85.549	1.072.442

Præsenteres som:	
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.119.788
Nedskrivning på tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	-32.951
Goodwill	-14.394
	1.072.442

6. Øvrige finansielle omkostninger

	2022	2021
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	13.718	9.065
Andre finansielle omkostninger	37.785	28.809
	51.503	37.874

7. Skat af årets resultat	2022	2021
Skat af årets skattepligtig indkomst	11.154	11.229
Skat tidligere år	10	-3
Regulering i udskudt skat	-31.618	76.896
	-20.454	88.122

8. Resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	15.300	7.650
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdismetode	88.799	85.727
Overført til egenkapitalen	-90.009	306.474
	14.091	399.851

Noter (t/kr.)

9. Anlægsoversigt	Driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme
Anskaffelsessum		
Anskaffelsessum pr. 01.01.2022	5.194	2.171.285
Tilgang	136	154.913
Afgang	-195	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2022	5.135	2.326.198
Regulering til dagsværdi pr. 01.01.2022	0	2.533.925
Afgang	0	0
Årets regulering til dagsværdi	0	-156.453
Regulering til dagsværdi 31.12.2022	0	2.377.472
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.01.2022	2.312	0
Afgang	-59	0
Af- og nedskrivninger	831	0
Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12.2022	3.084	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022	2.051	4.703.670

Værdi ifølge den offentlige ejendomsvurdering andrager pr. 01.10.2022 t/kr. 2.114.940.

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	3,02%
Den laveste afkastprocent udgør	2,15%
Den højeste afkastprocent udgør	6,00%

Noter (t/kr.)

10. Anlægsoversigt (fortsat)

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2023 samt de forventede driftsomkostninger for 2023. 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.)	3,52%	3,27%	***3,02%***	2,77%	2,52%
Markedsværdi	4.036	4.344	***4.704***	5.128	5.637
Årets resultat	-507	-266	***14***	345	742
Egenkapital	2.629	2.870	***3.150***	3.481	3.878

10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2022	2021
Anskaffelsessum	**t/kr.**	**t/kr.**
Anskaffelsessum pr. 01.01.2022	332.342	158.772
Tilgang/afgang	-18.011	173.570
Anskaffelsessum pr. 31.12.2022	314.331	332.342
Op- og nedskrivninger		
Samlede opskrivninger pr. 01.01.2022	683.705	585.891
Afgang	4.840	0
Regulering tidligere år	0	12.088
Årets resultat efter skat	85.548	85.745
Afskrivning, Goodwill	-1.599	0
Kursregulering, kapitalinteresse, udland	10	-19
	772.504	683.705
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser		
Saldo pr. 01.01.2022	40.765	56.903
Negativ kapital i datterselskaber, modregnet i tilgodehavender	-7.814	-16.138
	32.952	40.765
Bogført værdi pr. 31.12.2022	1.119.787	1.056.812
I regnskabsposten indgår goodwill med	14.394	15.993
I "Tilgang i årets løb" indgår goodwill med	0	15.993

Specifikation af datterselskaber og datter/datterselskaber fremgår af note 20.

11. Periodeafgrænsningsposter	2022	2021
Forudbetalte forsikringer	0	157
	0	157

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
	4.000	4.000

Stemmeforhold A-aktier: 1/1

Stemmeforhold B-aktier: 1/0,01

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

Noter (t/kr.)

13. Hensættelser til udskudt skat	2022	2021
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	611.687	534.791
Forskydning i udskudt skat	-31.618	76.896
Hensat til udskudt skat 31.12.2022	580.069	611.687
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Ejendomme	0	606.247
Driftsmateriel og inventar	70	123
Finansielle anlægsaktiver	5.446	5.317
	5.516	611.687

14. Gældsforpligtelser	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.2022	Gæld i alt 31.12.2021
Realkreditinstitutter	12.289	2.115.950	2.190.940	2.132.244
Deposita	0	39.685	39.685	38.308
	12.289	2.155.635	2.230.625	2.170.552

15. Periodeafgrænsningsposter	2022	2021
Forudbetalt leje	2.495	2.147
	2.495	2.147

Noter (t/kr.)

16. Begivenheder efter balancedagen

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

17. Kautioner og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 2.246.087 i selskabets investeringsejendomme, med en bogført værdi på t/kr. 4.703.670.

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

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution vedrørende datterselskabers gæld:

Realkreditinstitutter	t/kr.	936.681

Selskabet har afgivet ulimiteret tilbagetrædelseserklæringer vedrørende tilgodehavender i datterselskaber:
ApS SPKR 4 nr. 3364
Hellebo Park Helsingør ApS

18. 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.

Grundejernes Investeringsfond

Tilgodehavende hos Grundejernes Investeringsfond t/kr. 47.660 er øremærket vedligeholdelse.

Leasingforpligtelse

Restleasingydelse udgør t/kr. 2.660 og vedrører operationelle leasingkontrakter vedr. biler.

18. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

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

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 virksomher

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. 57.600.

19. 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), København

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.)

20. 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	
Rolf Petersen Holding 2017 ApS, 100% Danmark	
Brødrene Kruus Ejendomsrestaurering ApS, 100% Danmark	
Højsagervej 16 Holding ApS, 100% Danmark	
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 Raudenieki, 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.)

20. 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	*
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