

# City Apartment A/S

Martinsvej 8, 1926 Frederiksberg C

CVR-nr. 14 40 84 87

## Årsrapport

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2025.

---

Gustav Søndergaard Bilecka  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hovedtal og nøgletal for koncernen	7
Hovedtal og nøgletal for moderselskabet	8
Ledelsesberetning	9
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse for koncernen	18
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	19
Pengestrømsopgørelse	20
Noter	21
Anvendt regnskabspraksis	37

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for City Apartment A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 4. juni 2025

### **Direktion**

Rolf Stuhr Petersen

### **Bestyrelse**

Susanne Andréa Roug  
Formand

Rolf Stuhr Petersen

Theresia Asta Petersen

Frederik Barfoed

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til aktionærerne i City Apartment A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for City Apartment A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2024, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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 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.

#### **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:

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

- 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.
- 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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 4. juni 2025

**Grant Thornton**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

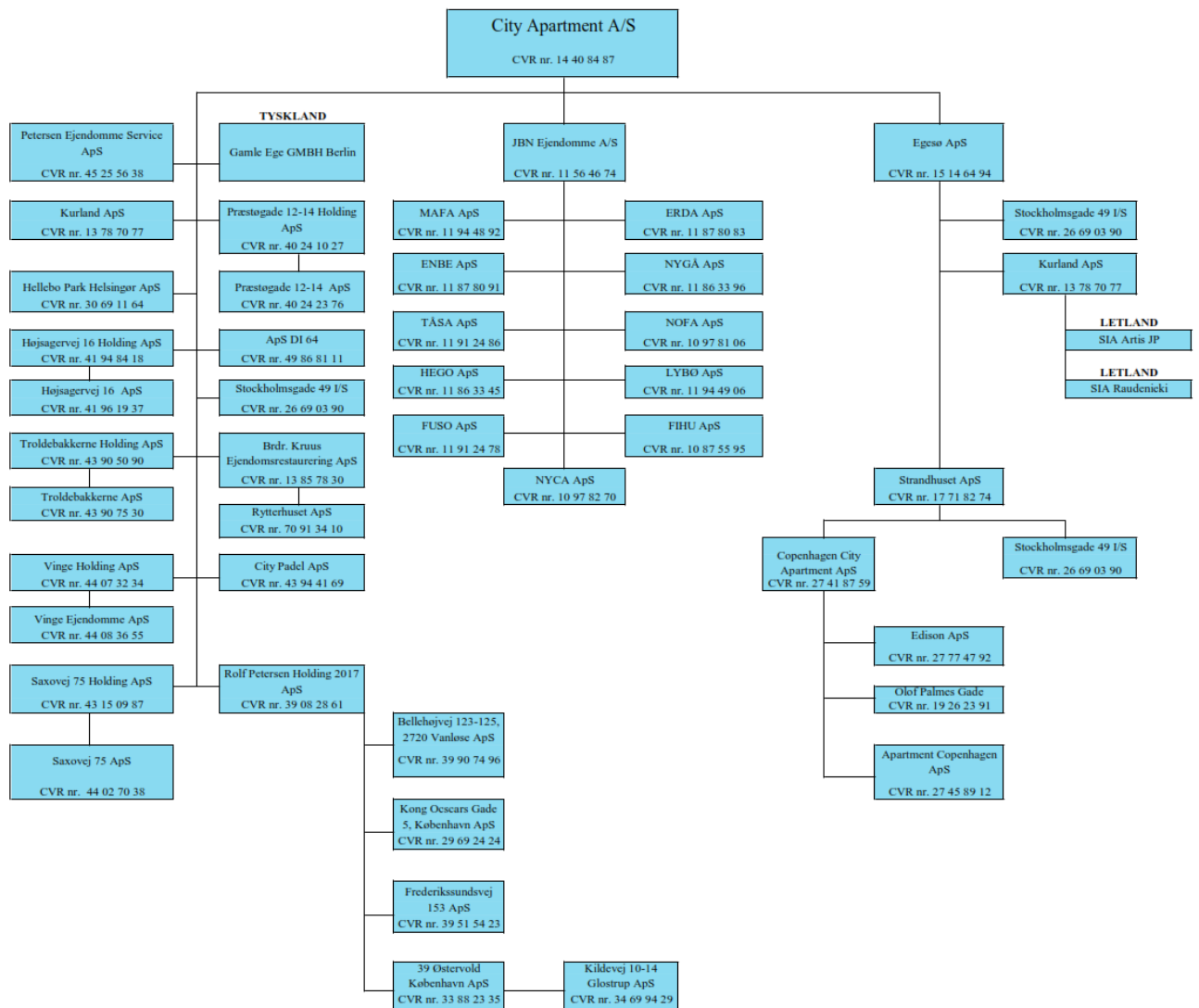
Carsten Ingemann Johansen  
statsautoriseret revisor  
mnc32071

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	City Apartment A/S Martinsvej 8 1926 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 14 40 84 87
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Susanne Andréa Roug, Formand Rolf Stuhr Petersen Theresia Asta Petersen Frederik Barfoed
<b>Direktion</b>	Rolf Stuhr Petersen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	City Apartment A/S
<b>Dattervirksomheder</b>	Egesø ApS, Danmark - Petersen Ejendomme Service ApS, Danmark - ApS DI 64, Danmark - JBN Ejendomme ApS, Danmark - Stockholmsgade 49 I/S, Danmark - Hellebopark Helsingør ApS, Danmark - Præstøgade 12-14 Holding ApS, Danmark - Rolf Petersen Holding 2017 ApS, Danmark - Brødrene Kruus Ejendomsrestaurering ApS, Danmark - Højsagervej 16 Holding ApS, Danmark - Troldebakkerne Holding ApS, Danmark - Vinge Holding ApS, Danmark - Gamle Ege GmbH Berlin, Tyskland - City Padel ApS, Danmark - Kurland ApS, Danmark - Olof Palmes Gade 7, Københav ApS*, Danmark - SIA ARTIS JP*, Letland - Edison ApS*, Danmark - MAFA ApS*, Danmark - ERDA ApS*, Danmark - ENBE ApS*, Danmark - HEGO ApS, Danmark - LYBØ ApS*, Danmark - FUSO ApS*, Danmark - NYGÅ ApS*, Danmark - TÅSA ApS*, Danmark - NOFA ApS*, Danmark - FIHU ApS*, Danmark - NYCA ApS*, Danmark - Præstøgade 12-14 ApS*, Danmark - 39 Østervold København ApS*, Danmark - Frederikssundsvej 153 ApS*, Danmark - Kong Oscars Gade 5 København ApS*, Danmark - Bellahøjvej 123-125 2720 Vanløse ApS*, Danmark - Kildevej 10-14 Glostrup ApS*, Danmark - Højsagervej 16 ApS*, Danmark - Rytterhuset ApS*, Danmark - Copenhagen City Apartment ApS*, Danmark - Apartment Copenhagen ApS*, Danmark - Strandhuset ApS*, Danmark - Troldebakkerne ApS*, Danmark - Vinge Ejendomme ApS*, Danmark - SIA Raudenicki*, Letland - Saxovej 75* ApS, Danmark - Saxovej 75 Holding ApS, Danmark
<b>Kapitalinteresse</b>	Jernbane Alle 54 I/S, Danmark

## Koncernoversigt



**Hovedtal og nøgletal for koncernen**

	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Nettoomsætning	306.610	317.426	314.810	283.593	254.443
Bruttoresultat	194.866	190.774	259.345	170.983	152.233
Resultat af primær drift	165.887	167.827	235.331	147.738	132.890
Værdireguleringer af investeringsejendomme	374	-93.820	-191.529	395.779	1.447.091
Finansielle poster, netto	-135.012	-117.138	-44.293	-33.590	-18.200
Årets resultat	27.676	-31.253	14.092	399.852	1.218.993
<b>Balance:</b>					
Balancesum	7.285.153	7.166.209	7.283.075	7.279.721	6.057.294
Investeringer i materielle anlægsaktiver	118.122	93.124	171.630	604.576	114.039
Egenkapital	3.121.603	3.103.887	3.150.252	3.143.801	2.696.720
<b>Pengestrømme:</b>					
Driftsaktivitet	26.935	8.807	149.262	153.613	58.860
Investeringsaktivitet	-50.870	-75.696	-163.891	-440.490	-98.383
Finansieringsaktivitet	16.797	77.251	47.895	221.997	96.415
Pengestrømme i alt	-7.138	10.362	33.266	-64.880	56.892
<b>Medarbejdere:</b>					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	42	43	50	55	54
<b>Nøgletal i %:</b>					
Bruttomargin	63,6	60,1	82,4	60,3	59,8
Overskudsgrad (EBIT-margin)	54,1	52,9	74,8	52,1	52,2
Likviditetsgrad	181,3	312,4	414,9	358,8	305,4
Soliditetsgrad	42,8	43,3	43,3	43,2	44,5
Egenkapitalforrentning	0,9	-1,0	0,4	13,7	58,4

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

**Hovedtal og nøgletal for moderselskabet**

	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Nettoomsætning	201.415	194.260	181.430	167.980	153.979
Bruttoresultat	109.247	118.481	119.926	104.342	96.277
Resultat af primær drift	92.847	103.445	105.128	92.463	86.089
Værdireguleringer af investeringsejendomme	8.835	-45.302	-156.453	335.088	1.081.070
Finansielle poster, netto	-99.504	-92.786	-40.587	-25.322	-11.856
Årets resultat	27.676	-31.253	14.092	399.851	1.218.993
<b>Balance:</b>					
Balancesum	6.141.881	6.085.365	6.393.853	6.262.308	5.300.669
Investeringer i materielle anlægsaktiver	20.318	16.057	155.049	211.193	109.766
Egenkapital	3.121.603	3.103.887	3.150.252	3.143.801	2.696.720
<b>Medarbejdere:</b>					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	21	21	22	17	16
<b>Nøgletal i %:</b>					
Bruttomargin	54,2	61,0	66,1	62,1	62,5
Overskudsgrad (EBIT-margin)	46,1	53,3	57,9	55,0	55,9
Likviditetsgrad	274,8	238,2	125,3	135,6	140,3
Soliditetsgrad	50,8	51,0	49,3	50,2	50,9
Egenkapitalforrentning	0,9	-1,0	0,4	13,7	58,4

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

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

<b>Bruttomargin</b>	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
<b>Overskudsgrad (EBIT-margin)</b>	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
<b>Likviditetsgrad</b>	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
<b>Soliditetsgrad</b>	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
<b>Egenkapitalforrentning</b>	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

## Ledelsesberetning

---

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens og City Apartment A/S's aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift og administration af egne udlejningsejendomme.

I regnskabsåret er der i koncernen anskaffet en ejendom i Valby, som er under ombygning/renovering. Ejendommen Petersmindevej 1B, Lyng Kro samt Færgelunden Skovnæsvej er solgt og der er afstået 4 ejerlejligheder i Hellebo Park i Helsingør. Koncernen har købt selskabet Saxovej Holding ApS pr. 31/12 2024.

#### Danmark:

Aktiviteterne har bestået i drift af udlejningsejendomme, som ved årets udgang omfattede 96 ejendomme, i alt ca. 213.000 etage m<sup>2</sup>.

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. Der er i 2024 frasolgt ejendomme og jord med en regnskabsmæssig avance på 25 mio.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets og koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør henholdsvis 4.700 mio.kr. og 6.872 mio.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med henholdsvis 631 mio. kr. i moderselskabet og 907 mio. kr. i koncernen, jf. omtale heraf i regnskabsnote 9.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning for moderselskabet udgør 201,4 mio. kr. mod 194,3 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 27,7 mio. kr. mod -31,3 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

## Ledelsesberetning

---

Årets nettoomsætning for koncernen udgør 306,6 mio. kr. mod 317,4 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 27,7 mio. kr. mod -31,3 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Årets resultat sammenholdt med tidligere udmeldte forventninger

I årsrapporten for 2023 var udmeldt et forventet koncernresultat før skat og værdiregulering på koncernens investeringsejendomme for 2024 på 55 mio. Ændringen 24 mio. kr. kan forklares således:

- Forøgede omkostninger investeringsejendomme vedrørende vedligeholdelsesprojekter mv. 31 mio. kr.
- Forøgede finansielle indtægter 2 mio. kr.
- Forøgede andre eksterne omkostninger 13 mio. kr.
- Faldende lejeindtægter 2 mio. kr.
- Fortjenste ved salg af ejendomme 5 mio. kr.
- Positivt resultat af landbrug i Letland 15 mio. kr.

Resultatet før ”regulering til dagsværdi” og skat udgør t.kr. 31 mio. kr.

Nettofinansieringsudgiften i 2024 er steget med 18 mio. kr. primært på grund af rentestigninger på realkreditlån.

Koncernen har realiseret nedenstående huslejeindtægter m.v. i regnskabsårene 2021-2024 baseret på koncernens danske investeringsejendomme. Udviklingen i huslejen er opgjort på baggrund af koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2024.

År (mio. kr.)	2021	2022	2023	2024
Huslejeindtægter m.v.	245	270	285	293
Indeks	(100)	(110)	(116)	(120)

Koncernen har realiseret nedenstående ejendomsudgifter i regnskabsårene 2021-2024 baseret på koncernens danske investeringsejendomme. Udviklingen i ejendomsudgifterne er opgjort på baggrund af koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2024.

År (mio. kr.)	2021	2022	2023	2024
Driftsudgifter	42	43	44	49
Indeks	(100)	(102)	(105)	(117)

Vedligeholdelsesudgifter inkl.

større istandsættelsesudgifter	43	33	46	58
Indeks	(100)	(77)	(107)	(135)

## Ledelsesberetning

---

### Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

#### Valutarisici

Koncernens samlede nettoaktiver i EUR andrager pr. 31.12.2024 EUR000 11.912 eller 88.865 t.kr.

#### Renterisici

Belåning i ejendomme på koncernniveau udgør pr. 31.12.2024 nom. 3.186.971 t.kr., som fordeler sig således:

Kontantlån, annuitet, 0,85%	352.476
Obligation stående/annuitet, 1%	583.475
Rentetilpasning hver halve år (Cibor 6)	1.632.224
Rentetilpasning hver 3. år (KSA3)	419.381
Rentetilpasning hver 5. år (KSA5)	102.643
Rentetilpasning hver 5. år (F5)	9.886
Rentetilpasning hver 5. år (KR5)	20.554
Rentetilpasning, årlig	0
Fastforrentet	21.485
Lån til indfrielse 2025	44.847

Belåning målt til amortiseret kostpris andrager 3.156.630 tkr.

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

En ændring af renten på rentetilpasningslån med +/-1% vil påvirke nettorenterne i 2025 med t.kr. +/- 16.994.

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

## Ledelsesberetning

---

### Den forventede udvikling

Selskabet og koncernen forventer et positivt resultat for 2025.

Koncernens lejeindtægter forventes i 2025 at blive kr. 302 mio. kr., en stigning på 8 mio. kr.

I 2024 er der igangsat en ombygning af ejendomme i Odense og Valby, hvor det forventes, at byggeudgifterne i alt vil andrage ca. 41 mio. kr.

Det forventes at forbedringer af eksisterende ejendomme vil andrage ca. 41 mio. kr., istandsættelse og forbedring af lejligheder vil andrage 31 mio. kr., hertil kommer de almindelige vedligeholdelsesomkostninger på forventet 17 mio. kr.

Øvrige ejendomsudgifter forventes i 2025 at andrage 51 mio. kr., en stigning 1 mio. kr. i forhold til realiseret i 2024.

Vedrørende salgs- og administrations- og personaleomkostninger forventes en samlet udgift i 2025 på 36 mio. kr.

Nettofinansieringsudgiften forventes at ville andrage 128 mio. kr.

For regnskabsåret 2025 forventes der derfor, et regnskabsmæssigt koncernresultat før værdireguleringer og skatter på 39 mio. kr.

I 2025 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.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	Koncern		Moderselskab	
	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2024 t.kr.	2023 t.kr.
	306.610	317.426	201.415	194.260
2 Andre driftsindtægter	40.514	19.237	0	78
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-20.589	-34.520	0	0
Andre eksterne omkostninger	-24.439	-21.588	-20.758	-18.773
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-107.230	-89.781	-71.410	-57.084
<b>Bruttoresultat</b>	<b>194.866</b>	<b>190.774</b>	<b>109.247</b>	<b>118.481</b>
1 Personaleomkostninger	-18.467	-16.063	-13.958	-12.795
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-6.826	-6.884	-2.348	-2.241
3 Andre driftsomkostninger	-3.686	0	-94	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>165.887</b>	<b>167.827</b>	<b>92.847</b>	<b>103.445</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	26.585	-4.908
Indtægter af kapitalinteresser	-259	121	-259	121
Værdiregulering af investeringsejendomme	374	-93.820	8.835	-45.302
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	14.857	10.748
Andre finansielle indtægter	15.379	14.915	12.897	13.014
4 Øvrige finansielle omkostninger	-150.132	-132.174	-126.999	-116.548
<b>Resultat før skat</b>	<b>31.249</b>	<b>-43.131</b>	<b>28.763</b>	<b>-39.430</b>
5 Skat af årets resultat	-3.573	11.878	-1.087	8.177
<b>6 Årets resultat</b>	<b>27.676</b>	<b>-31.253</b>	<b>27.676</b>	<b>-31.253</b>

**Balance 31. december**

Note	Koncern		Moderselskab		
	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2024 t.kr.	2023 t.kr.	
<b>Aktiver</b>					
<b>Anlægsaktiver</b>					
7	Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder	7	8	0	0
8	Goodwill	13.135	12.795	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	13.142	12.803	0	0
9	Grunde og bygninger	23.464	28.078	0	0
10	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.935	17.698	3.374	3.941
11	Investerings ejendomme	6.872.425	6.639.911	4.699.900	4.671.400
12	Investerings ejendomme under opførelse	10.120	72.305	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	6.921.944	6.757.992	4.703.274	4.675.341
13	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	764.259	814.371
14	Kapitalinteresse	5.022	5.281	5.022	5.281
15	Andre tilgodehavender	35.074	49.149	11.440	46.257
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	67.049	0	67.049
	Finansielle anlægsaktiver i alt	40.096	121.479	780.721	932.958
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.975.182</b>	<b>6.892.274</b>	<b>5.483.995</b>	<b>5.608.299</b>

**Balance 31. december**

Note	Koncern		Moderselskab		
	2024	2023	2024	2023	
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	
<b>Aktiver</b>					
<b>Omsætningsaktiver</b>					
	Råvarer og hjælpematerialer	8.425	8.452	0	0
	Fremstillede varer og handelsvarer	7.606	7.229	61	109
	Aktiver bestemt for salg	30.057	32.096	25.154	27.193
	Varebeholdninger i alt	46.088	47.777	25.215	27.302
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	406	1.700	72	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	489.574	293.235
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.149	0	1.149	0
	Tilgodehavende selskabsskat	7.034	9.138	12.365	15.958
	Andre tilgodehavender	166.303	123.252	93.496	100.107
16	Periodeafgrænsningsposter	2.469	1.663	0	0
	Tilgodehavender i alt	177.361	135.753	596.656	409.300
	Andre værdipapirer og kapitalandele	8.278	5.023	8.118	4.563
	Værdipapirer i alt	8.278	5.023	8.118	4.563
	Likvide beholdninger	78.244	85.382	27.897	35.901
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>309.971</b>	<b>273.935</b>	<b>657.886</b>	<b>477.066</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.285.153</b>	<b>7.166.209</b>	<b>6.141.881</b>	<b>6.085.365</b>

**Balance 31. december**

Note	Koncern		Moderselskab		
	2024	2023	2024	2023	
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	
<b>Passiver</b>					
<b>Egenkapital</b>					
17	Virksomhedskapital	4.000	4.000	4.000	4.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	419.753	466.463
	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	67.049	0	67.049
18	Reserve for valutakursomregning	-125	-165	0	-165
	Overført resultat	3.117.728	3.023.003	2.697.850	2.556.540
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	10.000	0	10.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.121.603</b>	<b>3.103.887</b>	<b>3.121.603</b>	<b>3.103.887</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>					
19	Hensættelser til udskudt skat	836.927	833.819	578.717	572.765
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>836.927</b>	<b>833.819</b>	<b>578.717</b>	<b>572.765</b>

**Balance 31. december**

Note	Koncern		Moderselskab		
	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2024 t.kr.	2023 t.kr.	
<b>Passiver</b>					
<b>Gældsforpligtelser</b>					
20	Gæld til realkreditinstitutter	3.087.656	3.074.817	2.160.015	2.167.897
	Deposita	64.898	62.079	42.146	40.558
21	Periodeafgrænsningsposter	3.088	3.927	0	0
22	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.155.642</u>	<u>3.140.823</u>	<u>2.202.161</u>	<u>2.208.455</u>
22	Kortfristet del af langfristet gæld	69.395	26.108	12.110	12.228
	Gæld til pengeinstitutter	26.009	9	31	9
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.939	12.168	12.563	10.916
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	178.320	141.249
	Gæld til kapitalinteressere	0	186	0	186
	Anden gæld	52.110	44.841	34.525	33.403
23	Periodeafgrænsningsposter	3.528	4.368	1.851	2.267
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>170.981</u>	<u>87.680</u>	<u>239.400</u>	<u>200.258</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.326.623</u></b>	<b><u>3.228.503</u></b>	<b><u>2.441.561</u></b>	<b><u>2.408.713</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.285.153</u></b>	<b><u>7.166.209</u></b>	<b><u>6.141.881</u></b>	<b><u>6.085.365</u></b>
24	<b>Oplysninger om dagsværdi</b>				
25	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
26	<b>Eventualposter</b>				
27	<b>Nærtstående parter</b>				

**Egenkapitalopgørelse for koncernen**

	<b>Virksomhedskapital t.kr.</b>	<b>Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode t.kr.</b>	<b>Reserve for ud- lån og sikker- hedsstillelse t.kr.</b>	<b>Reserve for va- lutakursomreg- ning t.kr.</b>	<b>Overført resul- tat t.kr.</b>	<b>Foreslået udbyt- te for regnskabs- året t.kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2024	4.000	0	67.049	-165	3.023.003	0
Resultatandel	0	0	0	0	27.676	0
Valutakursreguleringer	0	0	0	40	0	0
Overført til overført resultat	0	0	-67.049	0	0	0
Overført fra reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	0	0	0	67.049	0
	<b>4.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-125</b>	<b>3.117.728</b>	<b>0</b>

**Egenkapitalopgørelse for moderselskabet**

	Virksomhedskapital t.kr.	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode t.kr.	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse t.kr.	Reserve for valutakursomregning t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret t.kr.
Egenkapital 1. januar 2024	4.000	466.462	67.049	-165	2.556.541	10.000
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0	-10.000
Resultatandel	0	26.585	0	0	2.690	0
Valutakursreguleringer	0	40	0	0	0	0
Udloddet udbytte	0	-71.735	0	0	71.735	0
Regulering afskrivning goodwill	0	-1.599	0	0	0	0
Overført til overført resultat	0	0	-67.049	0	0	0
Overført til reserve for nettoopskrivning	0	0	0	165	0	0
Overført fra reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	0	0	0	67.049	0
Regulering	0	0	0	0	-165	0
	<b>4.000</b>	<b>419.753</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.697.850</b>	<b>0</b>

**Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	Koncern	
	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Årets resultat	27.676	-31.253
28 Reguleringer	119.163	200.334
29 Ændring i driftskapital	16.468	-23.278
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	163.307	145.803
Renteindbetalinger og lignende	12.123	14.915
Renteudbetalinger og lignende	-150.132	-132.174
Pengestrøm fra ordinær drift	25.298	28.544
Betalt selskabsskat	1.637	-19.737
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>26.935</b>	<b>8.807</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-118.122	-93.124
Salg af materielle anlægsaktiver	67.252	22.588
Køb af virksomheder og aktiviteter	0	-5.160
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-50.870</b>	<b>-75.696</b>
Optagelse af langfristet gæld	39.932	0
Afdrag på langfristet gæld	-26.108	-27.286
Ændring gæld kreditinstitutter	23	9
Ændring i værdipapirer og andre tilgodehavender	12.950	138.972
Ændring i kortfristet udlån	0	-19.144
Betalt udbytte	-10.000	-15.300
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>16.797</b>	<b>77.251</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-7.138</b>	<b>10.362</b>
Likvider 1. januar 2024	85.382	75.020
<b>Likvider 31. december 2024</b>	<b>78.244</b>	<b>85.382</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	78.244	85.382
<b>Likvider 31. december 2024</b>	<b>78.244</b>	<b>85.382</b>

**Noter**

	Koncern		Moderselskab	
	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2024 t.kr.	2023 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger og gager	16.754	14.412	12.090	11.761
Pensioner	1.713	1.651	1.819	870
Andre omkostninger til social sikring	0	0	49	164
	<b>18.467</b>	<b>16.063</b>	<b>13.958</b>	<b>12.795</b>
Direktion og bestyrelse	1.293	1.257	1.293	1.257
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	42	43	21	21
<b>2. Andre driftsindtægter</b>				
Andre indtægter Letland	6.242	2.895	0	0
EU støtte	4.654	3.222	0	0
Fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver og investeringsejendomme	29.618	13.120	0	78
	<b>40.514</b>	<b>19.237</b>	<b>0</b>	<b>78</b>
<b>3. Andre driftsomkostninger</b>				
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	3.686	0	94	0
	<b>3.686</b>	<b>0</b>	<b>94</b>	<b>0</b>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	5.813	8.932
Andre finansielle omkostninger	150.132	132.174	121.186	107.616
	<b>150.132</b>	<b>132.174</b>	<b>126.999</b>	<b>116.548</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	465	5.738	-4.865	-1.088
Årets regulering af udskudt skat	3.108	-17.820	5.952	-7.304
Regulering af tidligere års skat	0	204	0	215
	<b>3.573</b>	<b>-11.878</b>	<b>1.087</b>	<b>-8.177</b>

**Noter**

	Morderselskab	
	2024 t.kr.	2023 t.kr.
<b>6. Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	24.986	-4.908
Udbytte for regnskabsåret	0	10.000
Overføres til overført resultat	2.690	0
Disponeret fra overført resultat	0	-36.345
<b>Disponeret i alt</b>	<b>27.676</b>	<b>-31.253</b>
	Koncern	
	31/12 2024 t.kr.	31/12 2023 t.kr.
<b>7. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder</b>		
Kostpris 1. januar 2024	49	49
Tilgang i årets løb	2	0
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>51</b>	<b>49</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-41	-38
Årets afskrivninger	-3	-3
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>-44</b>	<b>-41</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>7</b>	<b>8</b>

**Noter**

	Koncern	
	31/12 2024	31/12 2023
	t.kr.	t.kr.
<b>8. Goodwill</b>		
Kostpris 1. januar 2024	15.993	15.993
Tilgang i årets løb	1.939	0
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>17.932</b>	<b>15.993</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-3.198	-1.599
Årets afskrivninger	-1.599	-1.599
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>-4.797</b>	<b>-3.198</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>13.135</b>	<b>12.795</b>
<b>9. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2024	51.304	51.950
Omregning til valutakurs 31. december 2024	47	115
Afgang i årets løb	-5.505	-761
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>45.846</b>	<b>51.304</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-23.226	-21.668
Omregning til valutakurs 31. december 2024	-21	-45
Årets afskrivninger	-1.503	-1.631
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	2.368	118
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>-22.382</b>	<b>-23.226</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>23.464</b>	<b>28.078</b>

**Noter**

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2024 t.kr.	31/12 2023 t.kr.	31/12 2024 t.kr.	31/12 2023 t.kr.
<b>10. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris 1. januar 2024	55.675	53.327	6.588	5.135
Omregning til valutakurs 31. december 2024	46	108	0	0
Tilgang i årets løb	2.416	6.368	653	3.025
Afgang i årets løb	-1.087	-4.128	-926	-1.573
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>57.050</b>	<b>55.675</b>	<b>6.315</b>	<b>6.587</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-37.977	-37.876	-2.646	-3.084
Omregning til valutakurs 31. december 2024	-32	-79	0	0
Årets afskrivninger	-3.721	-3.619	-749	-642
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	615	3.597	454	1.080
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>-41.115</b>	<b>-37.977</b>	<b>-2.941</b>	<b>-2.646</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>15.935</b>	<b>17.698</b>	<b>3.374</b>	<b>3.941</b>

**Noter**

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2024 t.kr.	31/12 2023 t.kr.	31/12 2024 t.kr.	31/12 2023 t.kr.
<b>11. Investeringsejendomme</b>				
Kostpris 1. januar 2024	3.343.227	3.344.519	2.339.230	2.326.198
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	92.000	0	0	0
Tilgang i årets løb	21.240	14.451	19.665	13.032
Afgang i årets løb	-27.418	-15.743	0	0
Overførsler	146.318	0	0	0
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>3.575.367</b>	<b>3.343.227</b>	<b>2.358.895</b>	<b>2.339.230</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	3.296.684	3.390.462	2.332.170	2.377.472
Årets regulering til dagsværdi	374	-93.820	8.835	-45.302
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	42	0	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>3.297.058</b>	<b>3.296.684</b>	<b>2.341.005</b>	<b>2.332.170</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>6.872.425</b>	<b>6.639.911</b>	<b>4.699.900</b>	<b>4.671.400</b>

Selskabets investeringsejendomme består af følgende:

- 50 boligejendomme med erhverv på i alt 117.988 m2 beliggende i København
- 6 boligejendomme med erhverv på i alt 13.661 m2 beliggende uden for København
- 2 Erhvervsejendomme på i alt 2.197 m2 beliggende i København.
- 1 Erhvervsejendom på i alt 255 m2 beliggende uden for København.

Koncernens investeringsejendomme består af følgende:

- 74 boligejendomme med erhverv på i alt 154.411 m2 beliggende i København
- 17 boligejendomme med erhverv på i alt 51.957 m2 beliggende uden for København
- 2 Erhvervsejendomme på i alt 2.197 m2 beliggende i København.
- 3 Erhvervsejendomme på i alt 4.122 m2 beliggende uden for København.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 15 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

## Noter

---

### 11. Investeringsejendomme (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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	Modelelskab	Koncern
Budgetperiode (år)	15	15
Gennemsnitlig markedsleje pr. kvm for boligelejmål: (kr/kvm)	1.728	1.661
Gennemsnitlig erhvervsleje pr. kvm for erhvervslejemål: (kr/kvm)	1.754	1.581
Diskonteringsfaktor, bolig, København (%)	3,07-3,9	3,07-3,9
Diskonteringsfaktor, bolig, uden for København (%)	2,7-4,0	2,7-6,0
Diskonteringsfaktor, erhverv (%)	3,25-5,6	3,25-8,5
Inflation (%)	2	2
Tomgangsprocent (%)	1	1
Gennemsnitlig diskonteringsfaktor (%)	3,45	3,52
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	35.047	32.765

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 2.093 mio. kr, svarende til 30 % af den samlede dagsværdi for ejendommene.

#### Følsomhedsanalyse moderselskab

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 4.699.900 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige diskonteringsfaktor kan illustreres ved, at ved en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 631.000 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 849.400 t.kr.

#### Følsomhedsanalyse koncern

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 6.872.425 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige diskonteringsfaktor kan illustreres ved, at ved en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 907.000 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.221.200 t.kr.

**Noter**

	Koncern	
	31/12 2024 t.kr.	31/12 2023 t.kr.
<b>12. Investeringsejendomme under opførelse</b>		
Kostpris 1. januar 2024	72.305	0
Tilgang i årets løb	94.466	72.305
Afgang i årets løb	-10.333	0
Overførsler	-146.318	0
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>10.120</b>	<b>72.305</b>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>10.120</b>	<b>72.305</b>

Selskabets investeringsejendom under opførelse består af en byggegrund på i alt 11.285 kvm beliggende i Frederikssund. Den endnu ikke færdigudviklede grund er værdiansat på baggrund af senest gennemførte handel (niveau 2 i dagsværdihierakiet) med tillæg af projektkomkostninger.

Selskabets ledelse har endnu ikke valgt et projekt til opførelse på grunden.

**Noter**

		Moderselskab			
		31/12 2024	31/12 2023		
		t.kr.	t.kr.		
<b>13.</b>	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
	Kostpris 1. januar 2024	314.326	314.331		
	Tilgang i årets løb	40	272		
	Afgang i årets løb	0	-277		
	<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>314.366</b>	<b>314.326</b>		
	Opskrivninger 1. januar 2024	469.659	774.105		
	Omregning til valutakurs	41	185		
	Årets resultat før afskrivninger på goodwill	26.585	-4.908		
	Årets tilbageførsler på afgang	0	277		
	Udbytte	-71.735	-300.000		
	<b>Opskrivninger 31. december 2024</b>	<b>424.550</b>	<b>469.659</b>		
	Afskrivninger på goodwill 1. januar 2024	-3.198	-1.599		
	Årets afskrivninger på goodwill	-1.599	-1.599		
	<b>Afskrivninger på goodwill 31. december 2024</b>	<b>-4.797</b>	<b>-3.198</b>		
	Modregnet i tilgodehavender	30.140	33.584		
	<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b>30.140</b>	<b>33.584</b>		
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>764.259</b>	<b>814.371</b>		
	I regnskabsposten indgår goodwill med	13.135	12.795		
	I "Tilgang i årets løb" indgår goodwill med	1.939	0		
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>					
		<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi hos City Apartment A/S</b>	
	<b>Ejerandel</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	
	Egesø ApS, Danmark	100 %	159.419.690	5.642.291	159.420
	ApS DI 64, Danmark	100 %	28.535.290	1.376.054	28.535
	JBN Ejendomme ApS, Danmark	100 %	307.206.436	2.596.145	307.206
	Stockholmsgade 49 I/S, Danmark	50 %	72.716.078	3.074.035	36.358
	Hellebopark Helsingør ApS, Danmark	100 %	-21.731.941	4.673.424	0
	Præstøgade 12-14 Holding ApS, Danmark	100 %	3.267.627	-175.454	3.268
	Rolf Petersen Holding 2017 ApS, Danmark	100 %	43.144.918	-68.899	54.340
	Brødreme Kruus Ejendomsrestauration ApS, Danmark	100 %	108.994.806	1.742.972	108.995
	Højsagervej 16 Holding ApS, Danmark	100 %	3.478.078	-304.989	3.478
	Troldebakkerne Holding ApS, Danmark	100 %	-2.739.890	-1.890.740	0

**Noter**

Vinge Holding ApS, Danmark	100 %	-526.311	-350.161	0
Gamle Ege GmbH Berlin, Tyskland	100 %	-5.142.185	0	0
City Padel ApS, Danmark	100 %	140.231	1.150.891	140
Kurland ApS, Danmark	64,91 %	96.253.729	16.417.383	62.478
Saxovej 75 Holding ApS, Danmark	100 %	-1.939.240	-2.460.287	0
Petersen Ejendomme Service ApS, Danmark	100 %	40.000	0	40
Olof Palmes Gade 7, Københav ApS*, Danmark	100 %	36.130.839	-1.020.523	0
SIA ARTIS JP*, Letland	100 %	88.865.370	15.233.059	0
Edison ApS*, Danmark	100 %	21.925.281	1.044.564	0
MAFA ApS*, Danmark	100 %	41.916.261	-5.072.960	0
ERDA ApS*, Danmark	100 %	15.936.650	-508.484	0
ENBE ApS*, Danmark	100 %	26.743.480	1.907.668	0
HEGO ApS, Danmark	100 %	32.062.692	4.583.671	0
LYBØ ApS*, Danmark	100 %	26.988.796	-98.928	0
FUSO ApS*, Danmark	100 %	25.116.065	209.133	0
NYGÅ ApS*, Danmark	100 %	29.851.335	-951.544	0
TÅSA ApS*, Danmark	100 %	48.125.107	836.470	0
NOFA ApS*, Danmark	100 %	49.750.259	-475.732	0
FIHU ApS*, Danmark	100 %	31.488.614	767.860	0
NYCA ApS*, Danmark	100 %	24.222.809	2.761.074	0
Præstøgade 12-14 ApS*, Danmark	100 %	3.332.024	-164.296	0
39 Østervold København ApS*, Danmark	100 %	52.832.925	857.648	0
Frederikssundsvej 153 ApS*, Danmark	100 %	7.993.554	251.020	0
Kong Oscars Gade 5 København ApS*, Danmark	100 %	15.731.436	177.700	0
Bellahøjvej 123-125 2720 Vanløse ApS*, Danmark	100 %	8.647.878	-54.133	0
Kildevej 10-14 Glostrup ApS*, Danmark	100 %	29.345.059	-93.151	0
Højsagervej 16 ApS*, Danmark	100 %	3.512.210	-294.663	0
Rytterhuset ApS*, Danmark	100 %	106.753.561	1.683.748	0
Copenhagen City Apartment ApS*, Danmark	100 %	69.009.615	-1.758.221	0
Apartment Copenhagen ApS*, Danmark	100 %	26.539.053	-1.289.617	0
Strandhuset ApS*, Danmark	100 %	79.125.597	-1.608.936	0
Troldebakkerne ApS*, Danmark	100 %	-2.709.401	-1.880.626	0
Vinge Ejendomme ApS*, Danmark	100 %	-499.050	-340.150	0
SIA Raudenicki*, Letland	100 %	1.284.284	363.712	0
Saxovej 75* ApS, Danmark	100 %	-3.289.702	-2.245.343	0

\*Datter/datter selskaber

**Noter**

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2024 t.kr.	31/12 2023 t.kr.	31/12 2024 t.kr.	31/12 2023 t.kr.
<b>14. Kapitalinteresse</b>				
Kostpris 1. januar 2024	5.160	0	5.160	0
Tilgang i årets løb	0	5.160	0	5.160
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>5.160</b>	<b>5.160</b>	<b>5.160</b>	<b>5.160</b>
Opskrivninger 1. januar 2024	121	0	121	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-259	121	-259	121
<b>Nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>-138</b>	<b>121</b>	<b>-138</b>	<b>121</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>5.022</b>	<b>5.281</b>	<b>5.022</b>	<b>5.281</b>

**Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport**

	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Årets resultat t.kr.	Regnskabsmæssig værdi hos City Apartment A/S t.kr.
Jernbane Alle 54 I/S, Danmark	50 %	10.044.386	-517.446	5.022
		<b>10.044.386</b>	<b>-517.446</b>	<b>5.022</b>

**15. Andre tilgodehavender**

Kostpris 1. januar 2024	49.149	14.022	11.440	10.370
Tilgang i årets løb	0	35.127	0	35.887
Afgang i årets løb	-14.075	0	0	0
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>35.074</b>	<b>49.149</b>	<b>11.440</b>	<b>46.257</b>
Nedskrivninger 1. januar 2024	0	0	0	0
<b>Nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>35.074</b>	<b>49.149</b>	<b>11.440</b>	<b>46.257</b>
Der specificeres således:				
Andre tilgodehavender	35.074	49.149	11.440	46.257
	<b>35.074</b>	<b>49.149</b>	<b>11.440</b>	<b>46.257</b>

**Noter**

	Koncern	
	31/12 2024 t.kr.	31/12 2023 t.kr.
<b>16. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	800	322
Diverse forudbetalinger	1.669	1.341
	<b>2.469</b>	<b>1.663</b>

	Koncern		Morderselskab	
	31/12 2024 t.kr.	31/12 2023 t.kr.	31/12 2024 t.kr.	31/12 2023 t.kr.
<b>17. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2024	4.000	4.000	4.000	4.000
	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>

Aktiekapitalen består af:

A-aktier

8 stk. aktier á kr. 10.000

B-aktier:

5 stk. aktier á kr. 500.000

12 stk. aktier á kr. 100.000

22 stk. aktier á kr. 10.000

Stemmemorhold A-aktier 1/1

Stemmemorhold B-aktier 1/0,01

B-aktier har forlods ret til udbytte på 6%

**18. Reserve for valutakursomregning**

Reserve for valutakursomregning 1.  
januar 2024

Valutakursreguleringer

Overført til reserve for nettoopskrivning

	-165	-353	-165	-353
	40	188	0	188
	0	0	165	0
	<b>-125</b>	<b>-165</b>	<b>0</b>	<b>-165</b>

**Noter**

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2024 t.kr.	31/12 2023 t.kr.	31/12 2024 t.kr.	31/12 2023 t.kr.
<b>19. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2024	833.819	851.612	572.765	580.069
Forskydning i udskudt skat	3.108	-17.819	5.952	-7.304
Udskudt skat regulering primo	0	26	0	0
	<b>836.927</b>	<b>833.819</b>	<b>578.717</b>	<b>572.765</b>
<b>20. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Realkreditinstitutter	3.186.971	3.132.374	2.194.969	2.206.032
Amortiseret låneomkostninger	-30.341	-31.914	-22.844	-25.907
	3.156.630	3.100.460	2.172.125	2.180.125
Heraf forfalder inden for 1 år	-68.974	-25.643	-12.110	-12.228
	<b>3.087.656</b>	<b>3.074.817</b>	<b>2.160.015</b>	<b>2.167.897</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.888.782	2.934.233	2.032.653	2.085.894
<b>21. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Forudfaktureret kontrakt			3.509	4.392
			3.509	4.392
Heraf forfalder inden for 1 år			-421	-465
			<b>3.088</b>	<b>3.927</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år			1.915	2.300

**Noter****22. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 31/12 2024 t.kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld t.kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
<b>Koncern</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	3.156.630	68.974	3.087.656	2.888.782
Deposita	64.898	0	64.898	64.898
Periodeafgrænsningsposter	3.509	421	3.088	1.915
	<u>3.225.037</u>	<u>69.395</u>	<u>3.155.642</u>	<u>2.955.595</u>
<b>Moderselskab</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	2.172.125	12.110	2.160.015	2.032.653
Deposita	42.146	0	42.146	42.146
	<u>2.214.271</u>	<u>12.110</u>	<u>2.202.161</u>	<u>2.074.799</u>

**23. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetaling lejere mv.	3.528	4.368	1.851	2.267
	<u>3.528</u>	<u>4.368</u>	<u>1.851</u>	<u>2.267</u>

**24. Oplysninger om dagsværdi****Koncern**

	Investeringsejen- domme t.kr.	Børsnoterede aktier t.kr.
Dagsværdi 31. december 2024	6.872.425	8.025
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	374	3.681

**Modervirksomhed**

	Investeringsejen- domme t.kr.	Børsnoterede aktier t.kr.
Dagsværdi 31. december 2024	4.699.900	8.025
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	8.835	3.681

## Noter

---

### 25. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### Moderselskab:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.194.969 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.699.900 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 250 t.kr. til sikkerhed for ejerforeninger tinglyste byrder. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har afgivet ulimiteret tilbagetrædelseserklæringer / støtteerklæringer vedrørende tilgodehavende i datterselskaberne Hellebo Park Helsingør ApS, Saxovej 75 ApS, Saxovej 75 Holding ApS, Vinge Ejendomme ApS, Vinge Holding ApS, Troldebakkerne ApS og Troldebakkerne Holding ApS.

#### Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.186.971 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 6.882.545 t.kr.

Tinglyst pantebrev til realkreditinstitut, nom. t.kr. 1.600 med pant i aktiver bestemt for salg, med en bogført værdi på t.kr. 4.903.

Koncernen har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.722 t.kr. til sikkerhed for ejerforeninger tinglyste byrder. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Koncernen har ejerpantebreve på i alt 16.250 t.kr. som ikke er deponeret til sikkerhed for gæld.

Koncernen har en deponeringskonto på t.kr. 500, som indgår i selskabet likvide beholdninger.

### 26. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

##### Moderselskab:

Leasingforpligtelser:

Restleasingydelse vedrørende operationelle leasingkontrakter biler udgør på 8.084 t.kr.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders realkreditlån. De tilknyttede virksomheders realkreditlån udgør pr. 31. december 2024 i alt 943.283 t.kr.

## Noter

---

### 26. Eventualposter (fortsat)

#### Eventualforpligtelser (fortsat)

Andre eventualforpligtelser:

I tilknyttede virksomheder indgår et interessentskab, hvor selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige interessenter. Der er til realkreditinstitutter tinglyst pant på 20.105 t.kr. i interessentskabets investeringsejendom med en bogført værdi på 62.900 t.kr.

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 6.418 t.kr.

Grundejernes Investeringsfond:

Tilgodehavende hos Grundejernes Investeringsfond 59.609 t.kr. er øremærket vedligeholdelse.

#### Koncern:

Leasingforpligtelser:

Restleasingydelse vedrørende operationelle leasingkontrakter biler udgør på 8.084 t.kr.

Koncernen 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 6.418 t.kr.

Grundejernes Investeringsfond:

Tilgodehavende hos Grundejernes Investeringsfond 76.275 t.kr. er øremærket vedligeholdelse.

#### 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.

Den samlede skyldige selskabsskat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

### 27. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

RP Holdco ApS, Martinsvej 8	Aktionær
Rolf Stuhr Petersen	Hovedaktionær
AP Holdco ApS	Aktionær

#### Transaktioner

Transaktioner med nærtstående parter er foregået på markedsmæssige vilkår.

**Noter**

	Koncern	
	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
<b>28. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	6.826	6.884
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-25.932	-5.713
Indtægter af kapitalinteresser	259	0
Andre finansielle indtægter	-15.378	-14.915
Øvrige finansielle omkostninger	150.132	132.174
Skat af årets resultat	3.573	-11.877
Værdiregulering ejendomme	-374	93.820
Øvrige reguleringer	57	-39
	<b>119.163</b>	<b>200.334</b>
<b>29. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	1.689	4.927
Ændring i tilgodehavender	838	-26.576
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	6.155	-20.773
Regulering vedr. kortfristet udlån/pantebreve	7.786	19.144
	<b>16.468</b>	<b>-23.278</b>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for City Apartment A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

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 samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udenlandske tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser anses for at være selvstændige enheder. Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven i koncernregnskabet. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering i tilknyttede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og valutakurstab på lån og afledte finansielle instrumenter, som er indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder, direkte i egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske tilknyttede virksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

### Koncernregnskabet

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.

### *Konsolideringspraksis*

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminerings af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

### Virksomhedssammenslutninger

*Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere (konsolideringsmetoden)*

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Såfremt købesumsallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb fra købte tilknyttede virksomheder, som følge af ændring i indregning og måling af de identificerede nettoaktiver, reguleres op til 12 måneder fra overtagelsestidspunktet. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Indeholder kostprisen betingede vederlag måles disse til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende genmåles betingede vederlag til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ved trinvisse overtagelser genmåles værdien af den hidtidige besiddelse af kapitalandele i den overtagne virksomhed til dagsværdien på overtagelsestidspunktet. Forskellen mellem den bogførte værdi af den hidtidige kapitalandel og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

### Vareforbrug

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder lejeindtægter fra midlertidig udleje af produktionsfaciliteter, fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Andre driftsomkostninger**

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

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse**

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I både koncernens og moderselskabets resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrations-selskab 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 disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

#### Udviklingsprojekter, patenter og licenser

Patenter og licenser og rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 10 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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel 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 fremover 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger udland	20-25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Leasingkontrakter

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.

### Investeringsjendomme og ejendomme under opførelse

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 15 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ”omkostninger vedrørende investerings-ejendomme”.

Investeringsjendomme 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 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 og kapitalinteresse 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 moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoposkrivning 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 og kapitalinteresse.

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

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### **Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse**

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse omfatter beløb svarende til lån eller sikkerhedsstillelse i forbindelse med etablering af lovlig selvfinansiering.

Et beløb svarende til lånet eller sikkerhedsstillelsen omklassificeres fra "Overført resultat" til "Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse".

## Anvendt regnskabspraxis

---

### Reserve for valutakursomregning

Reserve for valutakursomregning opstår ved omregning af regnskabsposter i udenlandsk valuta.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

City Apartment A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 aconto-skatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

#### **Pengestrømme fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

#### **Pengestrømme 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.

#### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

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

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for vær-diændringer.