

# **Årsrapport for 2016/17**

01.07.16 - 30.06.17  
(29. regnskabsår)

## **City Invest ApS**

Valmuevej 11  
9380 Vestbjerg

CVR-nr. 11852203

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. november 2017.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Jan Granat

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>5</b>
<b>Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni</b>	<b>7</b>
<b>Balance 30. juni</b>	<b>8</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>10</b>

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for City Invest ApS for regnskabsåret 2016/17.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestbjerg, den 14. november 2017.

## Direktion

Dan Sandberg

Generalforsamlingen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	City Invest ApS Valmuevej 11 9380 Vestbjerg
	CVR-nr.: 11852203
	Etableret: 18. januar 1988
	Hjemstedskommune: Aalborg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Dan Sandberg
<b>Revisor</b>	LG Revision I/S
	Torvegade 3A, 2. sal 9400 Nørresundby
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter investering i ejendomme og udlejning.

Årets resultat på kr. 383.238 er efter ledelsens skøn tilfredsstillende.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for City Invest ApS for 2016/17 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

## **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris (hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden). Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, for det regnskabsår lejen vedrører.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender m.v.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver er optaget til vurderingspris.

Ejendommene er optaget til vurdering.

Der afskrives ikke på grunde.

Der har tidligere været foretaget afskrivninger på en af ejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostning i resultatopgørelsen.

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

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## **Hensatte forpligtelser**

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

## **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til nominel restgæld eller det beløb, virksomheden skal betale for at indfri forpligtelsen.

# Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.598.213</b>	<b>2.713</b>
Personaleomkostninger	1	369.959	274
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		0	-8.558
Nedskrivninger af omsætningsaktiver		<u>1.200.000</u>	<u>0</u>
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>2.028.254</b>	<b>10.997</b>
Andre finansielle indtægter		0	18
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-48.108	-36
Andre finansielle omkostninger		<u>1.585.032</u>	<u>1.491</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>491.330</b>	<b>9.560</b>
Skat af årets resultat	2	<u>108.092</u>	<u>1.498</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>383.238</u></b>	<b><u>8.062</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		-2.879.666	-10.941
Årets resultat		<u>383.238</u>	<u>8.062</u>
<b>Til disposition</b>		<b><u>-2.496.428</u></b>	<b><u>-2.880</u></b>
Overført til næste år		<u>-2.496.428</u>	<u>-2.880</u>
<b>Disponeret i alt</b>		<b><u>-2.496.428</u></b>	<b><u>-2.880</u></b>



## Balance 30. juni

---

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		70.980.000	72.180
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	3	<u>70.980.000</u>	<u>72.180</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>70.980.000</u>	<u>72.180</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		153.838	139
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.947.425	2.075
Udskudt skatteaktiv		401.310	773
Andre tilgodehavender		65.656	70
Periodeafgrænsningsposter		2.500	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>3.570.729</u>	<u>3.058</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>1</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>3.570.729</u>	<u>3.059</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>74.550.729</u>	<u>75.239</u>

## Balance 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		315.000	315
Overført resultat		-2.496.428	-2.880
<b>Egenkapital i alt</b>	4	<b>-2.181.428</b>	<b>-2.565</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		1.339.150	1.603
Andre hensatte forpligtelser		249.804	743
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.588.954</b>	<b>2.346</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		44.712.280	45.063
Anden gæld		481.941	439
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>45.194.221</b>	<b>45.503</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter i øvrigt		29.070.345	28.945
Leverandører af varer og tjenesteydelser		67.087	162
Anden gæld		811.550	848
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>29.948.983</b>	<b>29.955</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>75.143.204</b>	<b>75.458</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>74.550.729</b>	<b>75.239</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag	359.243	269
	Andre udgifter til social sikring	10.716	5
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>369.959</b>	<b>274</b>

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1, sidste år 1.

<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	372.092	-185
	Udskudt skat af årets resultat	-264.000	1.635
	Regulering af skat vedr. tidligere år	0	48
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>108.092</b>	<b>1.498</b>

<b>3</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Grunde og bygninger</b>
		kr.
	Kostpris primo	66.735.174
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>66.735.174</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>66.735.174</b>

<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	315.000	-2.879.666	-2.564.666
	Årets resultat	0	383.238	383.238
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>315.000</b>	<b>-2.496.428</b>	<b>-2.181.428</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

### 5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er lyst pant til Realkredit Danmark kr. 853.000 i matr. nr. 13av V. Brønderslev  
Der er lyst pant til Realkredit Danmark kr. 16.246.000 i matr. nr. 62a Hvorup By, Hvorup  
Der er lyst pant til Nykredit kr. 18.584.000 i matr. nr. 13cl V. Brønderslev  
Der er lyst pant til Nykredit Euro 317.000 i matr. nr. 13bs V. Brønderslev  
Der er lyst pant til Nykredit Euro 968.000 i matr. nr. 13bs V. Brønderslev

Til sikkerhed for mellemværende med Nordjyske Bank. er der deponeret:  
Ejerpantebrev kr. 3.500.000 med sikkerhed i matr. nr. 13cl V. Brønderslev  
Ejerpantebrev kr. 3.500.000 med sikkerhed i matr. nr. 62a Hvorup by, Hvorup  
Ejerpantebrev kr. 232.743,69 med sikkerhed i matr. nr. 13 bs V. Brønderslev  
Ejerpantebrev kr. 10.000.000 med sikkerhed i matr. nr. 13cl V. Brønderslev, Hvorup by,  
Hvorup 62a, 13 bs V. Brønderslev  
Ejerpantebrev kr. 6.000.000 med sikkerhed i matr. nr. 13cp, 31f, 20fz, 13av, 13ah V.  
Brønderslev  
Ejerpantebrev kr. 1.050.000 med sikkerhed i matr. nr. 13ah V. Brønderslev

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er der deponeret:  
Ejerpantebrev kr. 3.000.000 med sikkerhed i matr. nr. 13cp, 31f, 20fz, 13av, 13ah V.  
Brønderslev

### 6 **Eventualposter m.v.**

Ingen.