

Ejendomsselskabet City Vest ApS
Viengevej 100
8240 Risskov
CVR-nr. 15309687

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.12.2016

Dirigent

Navn: Svend Aage Sørensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.06.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet City Vest ApS

Viengevej 100

8240 Risskov

CVR-nr.: 15309687

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Direktion

Svend Aage Sørensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vestervangsvej 6

8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Ejendomsselskabet City Vest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.07.2015 - 30.06.2016 for opfyldt.

Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10.11.2016

Direktion

Svend Aage Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet City Vest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet City Vest ApS for regnskabsperioden 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 10.11.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Allan Søborg Olsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af boligenheder og erhvervslejemål i selskabets ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 993 t.kr. mod et overskud på 66 t.kr. sidste år. Resultatet anses af ledelsen for værende tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning om måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 5.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter posterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger. Posterne er sammendraget til bruttofortjeneste, jf. Årsregnskabslovens §32, stk. 1.

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af beboelsesejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede lejekontrakter. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i lejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lejetab mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt amortisering af finansielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Ejendomme som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende drifts-afkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

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

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kursværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		452.012	172.591
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.000.000	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(77.164)	(34.930)
Personaleomkostninger	1	<u>(17.919)</u>	<u>(91.866)</u>
Driftsresultat		1.356.929	45.795
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	(11.936)
Andre finansielle indtægter	2	2.806	12.084
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(93.911)</u>	<u>(78.626)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.265.824	(32.683)
Skat af ordinært resultat	4	<u>(272.750)</u>	<u>98.263</u>
Årets resultat		<u>993.074</u>	<u>65.580</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		200.000	0
Overført resultat		<u>793.074</u>	<u>65.580</u>
		<u>993.074</u>	<u>65.580</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		10.970.000	9.970.000
Materielle anlægsaktiver	5	<u>10.970.000</u>	<u>9.970.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	0
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>10.970.000</u>	<u>9.970.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		595.865	590.008
Andre tilgodehavender		245.250	79.161
Tilgodehavende selskabsskat		0	4.363
Tilgodehavender		<u>841.115</u>	<u>673.532</u>
Likvide beholdninger		<u>1.200.646</u>	<u>1.013.858</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.041.761</u>	<u>1.687.390</u>
Aktiver		<u>13.011.761</u>	<u>11.657.390</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		4.077.175	3.284.101
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Egenkapital		<u>4.402.175</u>	<u>3.409.101</u>
Udskudt skat		851.300	648.100
Hensatte forpligtelser		<u>851.300</u>	<u>648.100</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.406.221	7.329.056
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>7.406.221</u>	<u>7.329.056</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.281	0
Skyldig selskabsskat		69.550	0
Anden gæld		266.234	271.133
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>352.065</u>	<u>271.133</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.758.286</u>	<u>7.600.189</u>
Passiver		<u>13.011.761</u>	<u>11.657.390</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	3.284.101	0	3.409.101
Årets resultat	0	793.074	200.000	993.074
Egenkapital ultimo	125.000	4.077.175	200.000	4.402.175

Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	(4.719)	68.785
Pensioner	18.730	18.730
Andre omkostninger til social sikring	3.908	4.049
Andre personaleomkostninger	0	302
	17.919	91.866
	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	590	3.359
Renteindtægter i øvrigt	2.216	8.725
	2.806	12.084
	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	93.911	78.626
	93.911	78.626
	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	69.550	(4.363)
Ændring af udskudt skat	203.200	(93.900)
	272.750	(98.263)

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>7.714.745</u>
Kostpris ultimo	<u>7.714.745</u>
Dagsværdireguleringer primo	2.255.255
Årets dagsværdireguleringer	<u>1.000.000</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>3.255.255</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.970.000</u>

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,18 % pr. 30.06.2016 (4,87 % pr. 30.06.2015). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 558 t.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper;

- Boligejendom beliggende i Aarhus 3,75%
- Boligejendom beliggende i Viborg 5,75%
- Retailejendom i Aarhus 4,75%

Boligejendom beliggende i Århus er værdiansat til vurderet individuel dagsværdi.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Noter

	Andre vær- dipapirer og kapitalan- dele kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	127.990
Afgange	(127.990)
Kostpris ultimo	0
Opskrivninger primo	(127.990)
Tilbageførsel ved afgange	127.990
Opskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

Hjemsted

Kapitalandele i interessentskaber omfatter:
I/S Udlejningsejendommen Skottenborg 42

Viborg

	Restgæld ef- ter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	6.449.104
	6.449.104

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JASÅ Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor solidarisk med det sambeskattede selskab for indkomstskatter mv. for det sambeskattede selskab og ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for selskab.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.970.000 kr. mod 9.970.000 kr. i 2014/15.