

## **Ejendomsselskabet City Vest ApS**

Viengevej 100  
8240 Risskov  
CVR-nr. 15309687

## **Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.12.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Svend Aage Sørensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018/19	5
Balance pr. 30.06.2019	6
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet City Vest ApS  
Viengevej 100  
8240 Risskov

CVR-nr.: 15309687

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

### Direktion

Svend Aage Sørensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.07.2018 - 30.06.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18.12.2019

### 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 regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 revisorerets 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 18.12.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Henrik Anders Laursen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16549

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 131 t.kr. mod et overskud på 1.419 t.kr. sidste år. Underskuddet kan henføres til, at der i regnskabsåret er foretaget en negativ værdiregulering på selskabets ejendomme. Såfremt der ses bort fra denne værdiregulering, udgør årets resultat et overskud på 120 t.kr. 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 4.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>283.960</b>	<b>266.430</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(330.000)	1.720.000
Personaleomkostninger	1	<u>(73.288)</u>	<u>(101.977)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(119.328)</b>	<b>1.884.453</b>
Andre finansielle indtægter	2	2.140	3.426
Andre finansielle omkostninger		<u>(58.855)</u>	<u>(74.102)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(176.043)</b>	<b>1.813.777</b>
Skat af årets resultat	3	<u>44.963</u>	<u>(394.856)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(131.080)</u></b>	<b><u>1.418.921</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	149.340
Overført resultat		<u>(131.080)</u>	<u>1.269.581</u>
		<b><u>(131.080)</u></b>	<b><u>1.418.921</u></b>

**Balance pr. 30.06.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		10.750.000	11.080.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>10.750.000</b>	<b>11.080.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.750.000</b>	<b>11.080.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		349.402	363.858
Andre tilgodehavender		132.125	136.015
Tilgodehavende selskabsskat		126	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>481.653</b>	<b>499.873</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.972.365</b>	<b>2.964.714</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.454.018</b>	<b>3.464.587</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.204.018</b>	<b>14.544.587</b>



**Balance pr. 30.06.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		7.236.307	7.367.387
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>149.340</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.361.307</u></b>	<b><u>7.641.727</u></b>
Udskudt skat		<u>1.297.700</u>	<u>1.368.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.297.700</u></b>	<b><u>1.368.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>5.206.791</u>	<u>5.078.377</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>5.206.791</u></b>	<b><u>5.078.377</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	0	130.554
Leverandører af varer og tjenesteydelser		124.749	134.367
Skyldig selskabsskat		25.463	14.456
Anden gæld		<u>188.008</u>	<u>177.106</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>338.220</u></b>	<b><u>456.483</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.545.011</u></b>	<b><u>5.534.860</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>14.204.018</u></b>	<b><u>14.544.587</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2018/19**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	7.367.387	7.492.387
Årets resultat	0	(131.080)	(131.080)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>7.236.307</b>	<b>7.361.307</b>

## Noter

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	50.926	78.697
Pensioner	18.240	18.240
Andre omkostninger til social sikring	4.122	3.960
Andre personaleomkostninger	0	1.080
	<b>73.288</b>	<b>101.977</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	70
Renteindtægter i øvrigt	0	1.216
Øvrige finansielle indtægter	2.140	2.140
	<b>2.140</b>	<b>3.426</b>
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	25.337	14.456
Ændring af udskudt skat	(70.300)	380.400
	<b>(44.963)</b>	<b>394.856</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		5.738.698
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>5.738.698</b>
Dagsværdireguleringer primo		5.341.302
Årets dagsværdireguleringer		(330.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>5.011.302</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>10.750.000</b>

## Noter

Selskabets investeringsejendomme består af en etageejendom og et en-families-hus beliggende i Aarhus. Det samlede areal udgør 374 m<sup>2</sup> og fordeler sig på både erhvervs- og boliglejemål. Ejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model samt øvrige markedsindeks over m<sup>2</sup>-priser i Aarhus.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Bolig- og erhvervsejendom beliggende i Aarhus C 3,75% (30.06.2018: 3,5%)

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 3,75% pr. 30.06.2019 mod 3,5% pr. 30.06.2018. En stigning i dette på 0,5%-point vil medføre en forringelse af ejendommens værdi på 1.265 t.kr.

Værdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i det kommende regnskabsår divideret med det fastsatte afkastkrav.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Der har stort set ikke været tomgang i 2018/19 og der forudsættes tilsvarende udlejning de kommende år
- Der er medtaget vedligeholdelsesomkostninger, der er på niveau med de realiserede for 2018/19.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de budgetterede omkostninger til vedligeholdelse, idet der løbende foretages reoveringer på selskabets ejendomme.

Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 28.743 kr. pr. m<sup>2</sup>.

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

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>130.554</u>	<u>4.775.708</u>
	<b><u>130.554</u></b>	<b><u>4.775.708</u></b>

## 6. 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.

## Noter

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.750 t.kr. pr. 30.06.2019 mod 11.080 t.kr. pr. 30.06.2018.

## 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i lejeindtægter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

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

### 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).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### 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.