

CITY NORD, ÅRHUS ApS

**Tordenskjoldsgade 85
8200 Aarhus N**

CVR-nr. 16 55 86 99

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 3. april 2024

René Hueg
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 8 |
| Balance 31. december | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for CITY NORD, ÅRHUS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 3. april 2024

Direktion

René Hueg
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i CITY NORD, ÅRHUS ApS

Vi har opstillet årsrapporten for CITY NORD, ÅRHUS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hornslet, den 3. april 2024

Skov Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 27 52 59 89

Solveig Skov Nielsen
Registreret revisor
mne16912

Selskabsoplysninger

Selskabet

CITY NORD, ÅRHUS ApS
Tordenskjoldsgade 85
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 16 55 86 99

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Aarhus

Direktion

René Hueg, direktør

Revisor

Skov Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
Byvej 2
8543 Hornslet

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med handel og drift af investeringsejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 2.507.424, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 12.658.592.

Selskabets ledelse anser resultatet for mindre utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CITY NORD, ÅRHUS ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af beboelsesejendom

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|--|-------------|--------------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.147.417 | 977.067 |
| Personaleomkostninger | 2 | -388.000 | 0 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 4 | -3.450.000 | 500.000 |
| Finansielle indtægter | | 159.921 | 24.450 |
| Finansielle omkostninger | | -682.426 | -574.988 |
| Resultat før skat | | -3.213.088 | 926.529 |
| Skat af årets resultat | 6 | 705.664 | -204.784 |
| Årets resultat | | <u>-2.507.424</u> | <u>721.745</u> |
| | | | |
| Foreslået udbytte | | 58.900 | 0 |
| Ekstraordinært udbytte | | 0 | 200.000 |
| Overført resultat | | -2.566.324 | 521.745 |
| | | <u>-2.507.424</u> | <u>721.745</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Investerings ejendomme | | 33.750.000 | 37.200.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 33.750.000 | 37.200.000 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 73.400 | 73.150 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 73.400 | 73.150 |
| Anlægsaktiver i alt | | 33.823.400 | 37.273.150 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 1.268 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 45.056 | 0 |
| Selskabsskat | | 34.100 | 0 |
| Tilgodehavender | | 80.424 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 15.393 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 80.424 | 15.393 |
| Aktiver i alt | | 33.903.824 | 37.288.543 |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 200.000 | 200.000 |
| Overført resultat | | 12.399.692 | 14.966.014 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 58.900 | 0 |
| Egenkapital | | <u>12.658.592</u> | <u>15.166.014</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | 7 | <u>5.511.559</u> | <u>6.270.559</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>5.511.559</u> | <u>6.270.559</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>15.205.673</u> | <u>15.205.673</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | <u>15.205.673</u> | <u>15.205.673</u> |
| Banker | | 21.667 | 209.225 |
| Selskabsskat | | 0 | 117.764 |
| Anden gæld | | 201.558 | 42.133 |
| Deposita | | <u>304.775</u> | <u>277.175</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>528.000</u> | <u>646.297</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>15.733.673</u> | <u>15.851.970</u> |
| Passiver i alt | | <u>33.903.824</u> | <u>37.288.543</u> |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Oplysning om dagsværdi | 3 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|---|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 200.000 | 14.966.016 | 0 | 15.166.016 |
| Årets resultat | 0 | -2.566.324 | 58.900 | -2.507.424 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 200.000 | 12.399.692 | 58.900 | 12.658.592 |

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er bl.a. usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, tomgang (også på baggrund af istandsættelser), lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommene. Afkastprocenten svarer til det forretningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af virksomhedens ejendomme. Således betyder en stigning på f.eks. 0,50 % i afkastkrav, at ejendommens dagsværdi falder med TDKK 4.650, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,50 % betyder, at ejendommens dagsværdi stiger med TDKK 5.050. Det er ledelsens vurdering, at selskabets investeringsejendomme er værdiansat forsvarligt.

2 Personaleomkostninger

| | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|---|-----------------------|--------------------|
| Lønninger | <u>388.000</u> | <u>0</u> |
| | <u>388.000</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>1</u> | <u>0</u> |

Noter

3 Oplysning om dagsværdi

Indtægter fra aktiebeholdning

Dagsværdien af aktiver, der måles til dagsværdi, udgør ultimo DKK 73.400. Årets ændringer i dagsværdien, som er indregnet i resultatopgørelsen, udgør DKK 250.

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|--------------------------|-----------------------|
| | DKK | DKK |
| 4 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav | -3.450.000 | 500.000 |
| Værdiregulering investeringsejendomme | <u>-3.450.000</u> | <u>500.000</u> |
| | <u>-3.450.000</u> | <u>500.000</u> |

5 Aktiver der måles til dagsværdi

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Virksomheden anvender normalindtjeningsmetoden for fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien på ejendommen er baseret på en forventet nettleje på t.kr. 1.163 og en afkastprocent på 3,50. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad. herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand, ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 3,5 %.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| | -0,5% | Basis | 0,5 % |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | | | |
| Afkastprocent | 3,0 | 3,5 | 4,0 |
| Dagsværdi | 38.800.000 | 33.750.000 | 29.100.000 |
| Ændring i dagsværdi | 5.050.000 | 0 | -4.650.000 |

6 Skat af årets resultat

| | 2023 | 2022 |
|--|-----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| Årets aktuelle skat | 52.822 | 94.424 |
| Årets udskudte skat | -759.000 | 110.000 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 514 | 360 |
| | -705.664 | 204.784 |

7 Hensættelse til udskudt skat

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023 | 5.511.559 | 6.270.559 |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023 | 5.511.559 | 6.270.559 |

Hensættelse til udskudt skat vedrører:

| | | |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Materielle anlægsaktiver | 5.511.559 | 6.270.559 |
| | 5.511.559 | 6.270.559 |

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2023 | Gæld 31. december 2023 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>15.205.673</u> | <u>15.205.673</u> | <u>0</u> | <u>15.205.673</u> |
| | <u>15.205.673</u> | <u>15.205.673</u> | <u>0</u> | <u>15.205.673</u> |

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 15.206, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 33.750.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstituttet t.kr. 22, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 33.750.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

René Hueg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rene Hueg

Direktør

ID: 3e8ab11d-83b1-48fd-b4bd-8ef616762b0c

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2024 kl.: 16:07:12

Underskrevet med MitID



Solveig Skov Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Solveig Nielsen

Revisor

ID: 3587db60-c680-4871-8506-63cb3c687ccb

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2024 kl.: 16:08:55

Underskrevet med MitID



René Hueg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rene Hueg

Dirigent

ID: 3e8ab11d-83b1-48fd-b4bd-8ef616762b0c

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2024 kl.: 16:10:04

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: cc4aabTzn1S251678019

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.