
City Self-Storage A/S

Roskildevej 5, 2620 Albertslund

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 20 66 59 04

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/3 2016

Erling Kristoffer Nyberget
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for City Self-Storage A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 14. marts 2016

Direktion

Christian Jelstrup Norborg

Bestyrelse

Erling Kristoffer Nyberget
formand

Christian Jelstrup Norborg

Niels Meibom-Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i City Self-Storage A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for City Self-Storage A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 14. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

City Self-Storage A/S
Roskildevej 5
2620 Albertslund
Hjemmeside: www.cityselfstorage.dk

CVR-nr.: 20 66 59 04
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Albertslund

Bestyrelse

Erling Kristoffer Nyberget, formand
Christian Jelstrup Norborg
Niels Meibom-Larsen

Direktion

Christian Jelstrup Norborg

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Koncernregnskab

Selskabets umiddelbare moderselskab er Selvaag Self-Storage AS, Norge. Selskabets ultimative moderselskab, der udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed, er Selvaag Gruppen AS, Norge.

Koncernregnskabet for henholdsvis det nærmeste og det ultimative moderselskab kan rekvireres på selskabet hjemmeside.

<http://selvaaggruppen.no/>

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af lagerrum.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 4.061.021, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 6.585.591.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		13.419.870	5.716.532
Personaleomkostninger	1	-6.623.045	-7.363.252
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-2.505.514	-2.731.294
Resultat før finansielle poster		4.291.311	-4.378.014
Finansielle omkostninger	2	-230.290	-143.858
Resultat før skat		4.061.021	-4.521.872
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		4.061.021	-4.521.872

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		4.061.021	-4.521.872
		4.061.021	-4.521.872

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.018.073	1.721.353
Indretning af lejede lokaler		5.235.760	7.371.990
Materielle anlægsaktiver	3	6.253.833	9.093.343
Andre tilgodehavender		534.900	527.306
Finansielle anlægsaktiver		534.900	527.306
Anlægsaktiver		6.788.733	9.620.649
Varebeholdninger		703.165	575.798
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		208.331	330.783
Andre tilgodehavender		1.166.553	0
Periodeafgrænsningsposter		294.792	1.107.736
Tilgodehavender		1.669.676	1.438.519
Likvide beholdninger		9.966.906	4.590.426
Omsætningsaktiver		12.339.747	6.604.743
Aktiver		19.128.480	16.225.392

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		4.000.200	4.000.200
Overført resultat		2.585.391	-1.475.630
Egenkapital	4	6.585.591	2.524.570
Modtagne forudbetalinger fra kunder		784.280	838.568
Leverandører af varer og tjenesteydelser		700.619	1.586.757
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.561.086	9.432.599
Anden gæld		1.496.904	1.842.898
Kortfristede gældsforpligtelser		12.542.889	13.700.822
Gældsforpligtelser		12.542.889	13.700.822
Passiver		19.128.480	16.225.392
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	5.904.211	6.676.392
Pensioner	489.914	500.706
Andre omkostninger til social sikring	151.955	143.404
Andre personaleomkostninger	76.965	42.750
	<u>6.623.045</u>	<u>7.363.252</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>16</u>	<u>15</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	120.819	130.449
Andre finansielle omkostninger	109.471	13.409
	<u>230.290</u>	<u>143.858</u>

Noter til årsregnskabet

3 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af lejede lokaler DKK	I alt DKK
Kostpris 1. januar	10.616.753	32.068.621	42.685.374
Tilgang i årets løb	156.313	305.348	461.661
Afgang i årets løb	-405.561	-5.381.181	-5.786.742
Kostpris 31. december	<u>10.367.505</u>	<u>26.992.788</u>	<u>37.360.293</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	8.895.400	24.696.631	33.592.031
Årets afskrivninger	848.909	1.656.605	2.505.514
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-394.877	-4.596.208	-4.991.085
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>9.349.432</u>	<u>21.757.028</u>	<u>31.106.460</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.018.073</u>	<u>5.235.760</u>	<u>6.253.833</u>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>	<u>10-20 år</u>	

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	4.000.200	-1.475.630	2.524.570
Årets resultat	0	4.061.021	4.061.021
Egenkapital 31. december	<u>4.000.200</u>	<u>2.585.391</u>	<u>6.585.591</u>

Selskabskapitalen består af 40.002 aktier à nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Leje- og leasingkontrakter		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	10.402.000	13.124.000
Mellem 1 og 5 år	41.608.000	40.713.000
Efter 5 år	45.130.000	59.847.000
	<u>97.140.000</u>	<u>113.684.000</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for City Self-Storage A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 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.

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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg og driftsmateriel	3 - 5 år
Indretning af lejede lokaler	10 - 20 år

Regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier og abonnementer.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.