

# City 2, Århus ApS

Frederiksgade 88, 1. th., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 27 30 23 94

## Årsrapport

**1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. februar 2017.

---

Niels Albertsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for City 2, Århus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 10. februar 2017

### **Direktion**

Niels Albertsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i City 2, Århus ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for City 2, Århus ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aalborg, den 10. februar 2017

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Jørgen Jensen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	City 2, Århus ApS Frederiksgade 88, 1. th. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 27 30 23 94
	Stiftet: 19. august 2003
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Niels Albertsen
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Vestjysk Bank
<b>Advokatforbindelse</b>	Advokat Ole Wagner ApS
<b>Modervirksomhed</b>	NA Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, i lighed med tidligere år, udlejningsvirksomhed samt køb og salg af jord og fast ejendom, og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.188 t.kr. mod 6.999 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.833 t.kr. mod 14.040 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet besidder en nyere, helt centralt beliggende boligejendom i Aarhus, opdelt i ejerlejligheder, som er værdiansat ud fra et afkast på 3,5% og 23 udlejede nyere rækkehuse i udkanten af Aarhus, som er værdiansat ud fra et afkast på 4,75%.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for City 2, Århus ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Overgangsbestemmelserne i bek. nr. 1849 af 15. december 2015 er anvendt vedrørende indregning og måling af gæld vedrørende investeringsejendomme. Gæld vedrørende investeringsejendomme er indtil 30. september 2015 indregnet til dagsværdi. Fra 1. oktober 2015 indregnes gæld vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris. På bestående lån anses dagsværdien pr. 30. september 2015 som ny kostpris pr. 1. oktober 2015.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov. Nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den beløbsmæssige virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med t.kr. 688. Årets skat af ovenstående ændring udgør t.kr. 151, hvorefter årets resultat efter skat forøges med t.kr. 537. Balancesummen er uændret mens egenkapitalen pr. balancedagen forøges med t.kr. 688.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Selskabets ejendomme er værdiansat ud fra et forrentningskrav i niveauet 3,5% - 4,75%.

Omkostninger, der tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter City 2, Århus ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.187.514</b>	<b>6.999</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.500.000	13.694
<b>Driftsresultat</b>	<b>5.687.514</b>	<b>20.693</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	463.718	487
Andre finansielle indtægter	9.203	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-2.684.542	-3.951
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.475.893</b>	<b>17.229</b>
2 Skat af årets resultat	-642.464	-3.189
<b>Årets resultat</b>	<b>2.833.429</b>	<b>14.040</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.833.429	14.040
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.833.429</b>	<b>14.040</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	121.500.000	120.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>121.500.000</u>	<u>120.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>121.500.000</u></b>	<b><u>120.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.939.724	15.284
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	508.189	0
Andre tilgodehavender	30	804
Periodeafgrænsningsposter	48.119	48
Tilgodehavender i alt	<u>17.496.062</u>	<u>16.136</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>17.496.062</u></b>	<b><u>16.136</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>138.996.062</u></b>	<b><u>136.136</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	375.000	375
5 Overført resultat	20.226.293	17.393
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.601.293</b>	<b>17.768</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	7.466.484	6.316
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.466.484</b>	<b>6.316</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	65.684.673	65.694
Langfristede gældsforpligtelser i alt	65.684.673	65.694
Gæld til pengeinstitutter	43.417.601	43.399
Leverandører af varer og tjenesteydelser	142.268	91
Selskabsskat (koncernrefusion)	0	1.160
Anden gæld	1.683.743	1.708
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	45.243.612	46.358
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>110.928.285</b>	<b>112.052</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>138.996.062</b>	<b>136.136</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	2.684.542	3.951
	<b>2.684.542</b>	<b>3.951</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	732.259	3.851
Regulering af tidligere års skat	-89.795	-662
	<b>642.464</b>	<b>3.189</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2015	97.011.546	173.012
Afgang i årets løb	0	-76.000
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b>97.011.546</b>	<b>97.012</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015	22.988.454	9.188
Årets regulering til dagsværdi	1.500.000	13.800
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2016</b>	<b>24.488.454</b>	<b>22.988</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>121.500.000</b>	<b>120.000</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	375.000	375
	<b>375.000</b>	<b>375</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2015	17.392.864	3.353
Årets overførte overskud eller underskud	2.833.429	14.040
	<b>20.226.293</b>	<b>17.393</b>

## Noter

		30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
<b>6. Gældsforpligtelser</b>			
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 30/9 2016 kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	0	54.723.746	65.684.673
	<b>0</b>	<b>54.723.746</b>	<b>65.684.673</b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 65.685 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 121.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 31.500 t.kr. til sikkerhed for eget, tilknyttede selskaber og Mandal Albertsen Holding ApS koncernens engagement med pengeinstitut. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 121.500 t.kr.

## 8. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders og Mandal Albertsen Holding ApS-koncernens banklån. De tilknyttede virksomheders og Mandal Albertsen Holding ApS-koncernens bankgæld udgør pr. 30. september 2016 i alt 264.107 t.kr.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med NA Holding ApS, CVR-nr. 26009367 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.



## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.