

CITY EJENDOMSSELSKAB APS

Jens Juuls Vej 26
8260 Viby J

CVR-nr. 28 15 67 07

ÅRSRAPPORT FOR 2023

(19. regnskabsår)



Årsrapporten er fremlagt og god-
kendt på selskabets ordinære
generalforsamling den
1. maj 2024

Steen Wedel Rasmussen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	City Ejendomsselskab ApS Jens Juuls Vej 26 8260 Viby J
	CVR-nr.: 28 15 67 07
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Aarhus
Direktion	Steen Wedel Rasmussen, direktør
Revisor	ADVOSION Statsautoriseret revisionspartnerselskab Krøyer Kielbergs Vej 3, 5 th. 8660 Skanderborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for City Ejendomsselskab 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.

Viby J, den 1. maj 2024

Direktion

Steen Wedel Rasmussen
direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til den daglige ledelse i City Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsrapporten for City Ejendomsselskab 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 vores 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 revisorers 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.

Skanderborg, den 1. maj 2024

ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Michael Rathleff Algren
Statsautoriseret revisor
mne35388

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af ejendomme, udlejning af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 90.233, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.410.527.

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 Ejendomsselskab 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder ejendommenes driftsomkostninger, herunder ejendomsskat, vedligeholdelse, forsikring mv.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50-80 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		377.414	468.108
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-62.843	-62.604
Resultat før finansielle poster		314.571	405.504
Finansielle indtægter	1	0	3.972
Finansielle omkostninger	2	-198.888	-296.821
Resultat før skat		115.683	112.655
Skat af årets resultat	3	-25.450	-25.908
Årets resultat		90.233	86.747
Overført resultat		90.233	86.747
		90.233	86.747

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	8.920.103	8.982.946
Materielle anlægsaktiver		8.920.103	8.982.946
Anlægsaktiver i alt		8.920.103	8.982.946
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		14.217	20.820
Tilgodehavender		14.217	20.820
Likvide beholdninger		45.170	67.350
Omsætningsaktiver i alt		59.387	88.170
Aktiver i alt		8.979.490	9.071.116

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført resultat		1.110.527	1.020.293
Egenkapital		1.410.527	1.320.293
Hensættelse til udskudt skat		147.007	107.340
Hensatte forpligtelser i alt		147.007	107.340
Prioritetsgæld		4.569.969	4.823.455
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.569.969	4.823.455
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	253.485	251.512
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.000	287
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.000	99.529
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.479.717	2.400.704
Anden gæld		66.785	31.372
Deposita		0	36.624
Kortfristede gældsforpligtelser		2.851.987	2.820.028
Gældsforpligtelser i alt		7.421.956	7.643.483
Passiver i alt		8.979.490	9.071.116
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	300.000	1.020.294	1.320.294
Årets resultat	0	90.233	90.233
Egenkapital 31. december 2023	300.000	1.110.527	1.410.527

NOTER

	2023 DKK	2022 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.972
	0	3.972
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	96.083	96.300
Andre finansielle omkostninger	102.805	200.521
	198.888	296.821
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-14.217	-20.820
Årets udskudte skat	39.667	46.728
	25.450	25.908
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2023		9.136.524
Kostpris 31. december 2023		9.136.524
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		153.578
Årets afskrivninger		62.843
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		216.421
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		8.920.103

NOTER

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	5.074.967	4.823.454	253.485	3.536.931
	5.074.967	4.823.454	253.485	3.536.931

6 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Wedel Invest ApS CVR-nr. 31 08 50 12. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.823, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 8.920.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.320, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.320 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

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.

Steen Wedel Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steen Wedel Rasmussen

Direktør

ID: 97ca880c-6432-4321-92cf-546227600707

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2024 kl.: 22:01:42

Underskrevet med MitID



Michael Rathleff Algren

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Rathleff Algren

Revisor

ID: 14eb8eca-39e6-4269-8ab0-786360a8c9f1

Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 09:00:05

Underskrevet med MitID



Steen Wedel Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steen Wedel Rasmussen

Dirigent

ID: 97ca880c-6432-4321-92cf-546227600707

Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 09:18:52

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 74432cgYww251754788

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.