

**CITY EJENDOMSSELSKAB APS**

Jens Juuls Vej 26  
8260 Viby J

CVR-nr. 28 15 67 07

**ÅRSRAPPORT FOR 2021**

(17. regnskabsår)



Årsrapporten er fremlagt og god-  
kendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den  
7. juli 2022

---

Steen Wedel Rasmussen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2021

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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 7. juli 2022

### 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 2021 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 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.

Skanderborg, den 7. juli 2022

### **ADVOSION**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 55 70 64

Michael Rathleff Algren  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 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 2021 udviser et overskud på kr. 568.415, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.233.547.

### **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 2021 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 2021 er aflagt i kr.

### 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- 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	80 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

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.

### **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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.064.829</b>	<b>467.426</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-38.871	-52.103
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.025.958</b>	<b>415.323</b>
Finansielle indtægter	1	3.259	2.614
Finansielle omkostninger	2	-392.480	-400.615
<b>Resultat før skat</b>		<b>636.737</b>	<b>17.322</b>
Skat af årets resultat	3	-68.322	27.023
<b>Årets resultat</b>		<b>568.415</b>	<b>44.345</b>
Overført resultat		568.415	44.345
		<b>568.415</b>	<b>44.345</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		8.926.366	14.838.870
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>8.926.366</b>	<b>14.838.870</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.926.366</b>	<b>14.838.870</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		99.285	48.694
Andre tilgodehavender		4.463	11.830
Udskudt skatteaktiv		0	56.100
<b>Tilgodehavender</b>		<b>103.748</b>	<b>116.624</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>737.019</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>840.767</b>	<b>116.624</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.767.133</b>	<b>14.955.494</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført resultat		933.547	365.132
<b>Egenkapital</b>		<b>1.233.547</b>	<b>665.132</b>
Hensættelse til udskudt skat		60.612	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>60.612</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld		5.076.924	8.804.071
Anden gæld		1.558.055	1.620.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>6.634.979</b>	<b>10.424.071</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	247.600	407.000
Banker		0	790.151
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.787	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.420	9.125
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.307.550	2.498.555
Skyldigt sambeskatningsbidrag		110	0
Anden gæld		200.832	40.783
Deposita		35.696	120.677
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.837.995</b>	<b>3.866.291</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.472.974</b>	<b>14.290.362</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.767.133</b>	<b>14.955.494</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	300.000	365.132	665.132
Årets resultat	0	568.415	568.415
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>300.000</b>	<b>933.547</b>	<b>1.233.547</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.091	2.614
Andre finansielle indtægter	1.168	0
	<u><b>3.259</b></u>	<u><b>2.614</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	78.995	96.098
Andre finansielle omkostninger	313.485	304.517
	<u><b>392.480</b></u>	<u><b>400.615</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	110	0
Årets udskudte skat	68.212	-27.023
	<u><b>68.322</b></u>	<u><b>-27.023</b></u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2021		14.890.973
Afgang i årets løb		<u>-5.873.633</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>9.017.340</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		52.103
Årets afskrivninger		73.060
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger		<u>-34.189</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		<u>90.974</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<u><b>8.926.366</b></u>

## NOTER

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	9.211.071	5.324.524	247.600	4.086.500
Anden gæld	1.620.000	1.558.055	0	1.558.055
	<b>10.831.071</b>	<b>6.882.579</b>	<b>247.600</b>	<b>5.644.555</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.324, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 8.926.



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

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-331159828074  
Tidspunkt for underskrift: 07-07-2022 kl.: 18:07:00  
Underskrevet med NemID

## Michael Rathleff Algren

---

Som Statsautoriseret revisor NEM ID  
På vegne af Advosion, Statsautoriseret Revisionspartnersel..  
RID: 53615477  
Tidspunkt for underskrift: 07-07-2022 kl.: 18:36:45  
Underskrevet med NemID

## Steen Wedel Rasmussen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-331159828074  
Tidspunkt for underskrift: 08-07-2022 kl.: 08:10:57  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 5794e2gNMRs248001795

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](http://www.esignatur.dk).