

# **CITY INVEST I ApS**

Mejsevej 7

9400 Nørresundby

CVR-nr. 28979150

## **Årsrapport for 2019**

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31-08-2020

---

Klaus Flensted Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 for CITY INVEST I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31-08-2020

### **Direktion**

Klaus Flensted Jensen  
Adm. direktør

Johnni Bo Nielsen  
Direktør

## CITY INVEST I ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	CITY INVEST I ApS Mejsevej 7 9400 Nørresundby
CVR-nr.	28979150
Stiftelsesdato	30-08-2005
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
<b>Direktion</b>	Klaus Flensted Jensen, Adm. direktør Johnni Bo Nielsen, Direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg samt administration af fast ejendom samt dermed efter direktionens skøn beslægtede formål.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på kr. -68.434, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på kr. 1.886.098, og en egenkapital på kr. 373.540.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for CITY INVEST I ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier: Der afskrives med 1.0% af kostværdi med fradrag af grundværdi. Nyanskaffelser med en kostpris under DKK 13.800 afskrives straks ved erhvervelse.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-47.605</b>	<b>56.934</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-17.829	-17.829
<b>Driftsresultat</b>		<b>-65.434</b>	<b>39.105</b>
Finansielle omkostninger	1	-23.436	-23.602
<b>Resultat før skat</b>		<b>-88.870</b>	<b>15.503</b>
Skat af årets resultat	2	20.436	-3.427
<b>Årets resultat</b>		<b>-68.434</b>	<b>12.076</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-68.434	12.076
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-68.434</b>	<b>12.076</b>

CITY INVEST I ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	<u>1.878.917</u>	<u>1.896.746</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.878.917</b></u>	<u><b>1.896.746</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>1.878.917</b></u>	<u><b>1.896.746</b></u>
Udskudte skatteaktiver		<u>7.181</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>7.181</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>7.181</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>1.886.098</b></u>	<u><b>1.896.746</b></u>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat	5	248.540	316.974
<b>Egenkapital</b>		<b>373.540</b>	<b>441.974</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	12.370
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>12.370</b>
Gæld til kreditinstitutter		576.715	621.021
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>576.715</b>	<b>621.021</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		45.000	45.000
Gæld til banker		286.254	188.482
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		337.065	335.728
Selskabsskat		0	885
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		225.924	225.686
Deposita		31.600	15.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>935.843</b>	<b>821.381</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.512.558</b>	<b>1.442.402</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.886.098</b>	<b>1.896.746</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	2019	2018	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	5.574	5.559	
Andre finansielle omkostninger	17.862	18.043	
	<b>23.436</b>	<b>23.602</b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	-885	885	
Udskudt skat	-19.551	2.542	
	<b>-20.436</b>	<b>3.427</b>	
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	2.057.207	2.057.207	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.057.207</b>	<b>2.057.207</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-160.461	-142.632	
Årets afskrivninger	-17.829	-17.829	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-178.290</b>	<b>-160.461</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.878.917</b>	<b>1.896.746</b>	
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	125.000	125.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
<b>5. Overført resultat</b>			
Saldo primo	316.974	304.898	
Årets tilgang	-68.434	12.076	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>248.540</b>	<b>316.974</b>	
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	180.000	45.000	396.715
	<b>180.000</b>	<b>45.000</b>	<b>396.715</b>
<b>7. Eventualforpligtelser</b>			

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for City Invest Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**Noter**

**2019**

**2018**

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Gæld til realkreditinstitutter, i alt t.DKK 622 er sikret ved pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancendagen udgør t.DKK 1.879.