

# City Apartment 9000 ApS

Elmehøjvej 68  
8270 Højbjerg

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**26/02/2018**

---

**Bo Nørholm**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

City Apartment 9000 ApS  
Elmehøjvej 68  
8270 Højbjerg

CVR-nr: 29215774

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar til 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26/02/2018

**Direktion**

Bo Tornøe Nørholm

# Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet er investering i velbeliggende ejerlejligheder.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet resultat udviser underskud på 48 tkr. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.17 i alt 1.496 tkr.

Selskabet har påbegyndt aktiviteten i sidste halvdel af regnskabsåret. Selskabet har som mål at investere i flere velbeliggende ejerlejligheder.

Der forventes overskud i 2018.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder drifts- og vedligeholdelsesomkostninger for ejendomme.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indholder omkostninger til udlejning og administration af ejendomme.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til vurderet dagsværdi på statutidspunktet. Reguleringer føres som dagsværdiregulering på resultatopgørelsen.

### Værdiansættelse af gæld vedrørende investeringsejendomme

Gæld vedrørende investeringsejendomme værdiansættes til amortiseret kostpris på statutidspunktet. Finansielle instrumenter værdiansættes til markedsværdien på statutidspunktet. Reguleringer føres via resultatopgørelsen.

### Andre Driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder tab på salg af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortering af gæld samt finansielle omkostninger i øvrigt.

### Skat af årets resultat

Årets skat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Den aktuelle skat er beregnet under hensyntagen til sambeskatning med moderselskabet.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Selskabets beholdning af ejendomme måles til dagsværdi. Første indregning sker til kostpris.

Dagsværdien opgøres ved en systematisk vurdering af hver enkelt ejendoms forventede afkast over den forventede levetid, tilbagekapitaliseret til statusdagen. Kapitaliseringsfaktoren fastsættes individuelt baseret på et forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom. Der er ved fastsættelsen af kapitaliseringsfaktoren taget hensyn til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Værdiregulering føres i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **Egenkapital - udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat hensættes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter måles til amortiseret kostpris. Den årlige amortisering indregnes i resultatopgørelsen under posten "Øvrige finansielle omkostninger".

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

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		11.610	0
Ejendomsomkostninger .....		-60.367	0
Administrationsomkostninger .....		-802	0
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-49.559</b>	<b>0</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-49.559</b>	<b>0</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		6.932	31.945
Øvrige finansielle omkostninger .....		-19.255	0
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-61.882</b>	<b>31.945</b>
Skat af årets resultat .....		13.614	-7.028
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-48.268</b>	<b>24.917</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	900.000
Overført resultat .....		-48.268	-875.083
<b>I alt .....</b>		<b>-48.268</b>	<b>24.917</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		5.358.636	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.358.636</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.358.636</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		13.614	1.451.703
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>13.614</b>	<b>1.451.703</b>
Likvide beholdninger .....		60.770	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>74.384</b>	<b>1.451.703</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.433.020</b>	<b>1.451.703</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		996.407	44.675
Forslag til udbytte .....		0	900.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.496.407</b>	<b>1.444.675</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.781.300	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.781.300</b>	<b>0</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		104.213	7.028
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		51.100	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>155.313</b>	<b>7.028</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.936.613</b>	<b>7.028</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.433.020</b>	<b>1.451.703</b>

# Noter

## 1. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen.

## 2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3781 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 5.359 tkr.