

# Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv  
Registrerede revisorer

**Erhvervsstyrelsen**

## **CityBo A/S**

Sundby Parkvej 18,3 tv.  
2300 København S

## **Årsrapport 1/1 - 31/12 2015**

11. regnskabsår

CVR-nr : 29 24 65 64

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 17. maj 2016

Leif Rørbæk  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Noter til årsregnskabet	12

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

---

**Navn:** CityBo A/S  
Sundby Parkvej 18,3 tv.  
2300 København S

**CVR-nr.:** 29 24 65 64  
**Regnskabsår:** 1/1 - 31/12 2015

---

**Bestyrelse**

---

Leif Rørbæk  
Jorun Christophersen  
Michael Skjoldø

---

**Direktion**

---

Leif Rørbæk

---

**Revisor**

---

Revidata registrerede revisorer A/S  
Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**Erklæringsgivende  
revisor:** Minna Jensen

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2015, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2016

### I direktionen

Leif Rørbæk

### I bestyrelsen

Leif Rørbæk

Jorun Christophersen

Michael Skjoldø

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse af CityBo A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for CityBo A/S for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, den 9. marts 2016

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Revidata registrerede revisorer A/S, CVR nr. 37029815

Minna Jensen  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets primære forretningsområde er køb, salg, investering og udlejning af fast ejendom. Derudover at drive virksomhed med juridisk rådgivning og bistand, samt investering i værdipapirer.

### Udvikling i regnskabsåret

Omsætning og navnlig indtjening har udviklet sig særdeles tilfredsstillende. Årets overskud er 403.966 kr., som fordeles via overskudsdisponering med afsat udbytte på 100.000 kr. samt overført overskud på 303.906 kr. Egenkapitalen udgør 3.072.261 kr.

Med denne forøgede likviditet har selskabet søgt og søger stadig passende investeringsmuligheder i Danmark og nærmeste udland. Indtil videre fortsætter selskabet investering i danske aktier, hovedsagligt C 20 Cap, specielt så længe kontant indeståendet forrentes med 0% i banken.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2015.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen når levering har fundet sted, hvilket sædvanligvis svarer til faktureret salg.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af løn og gager, pensioner, sociale bidrag og øvrige lønrelaterede omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede økonomiske brugstider. Aktiverne afskrives under hensyntagen til skønnet restværdi efter afsluttet brugstid.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                      3 - 8 år

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab på afhændede/udgåede immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/omkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

## Balancen

### Anlægsaktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

#### Investeringsaktiver

Investeringsaktiver består af investeringsejendomme.

Investeringsaktiver måles til dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med et gennemsnitligt afkastkrav på 3,25%. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode).

### Omsætningsaktiver

#### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. I øvrige tilfælde måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### **Egenkapital**

#### **Forslag til udbytte for regnskabsåret**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post "Forslag til udbytte" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

### **Hensættelser**

#### **Udskudte skatteforpligtelser og -aktiver**

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

### **Gæld**

#### **Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter**

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Gældsforpligtelser - i øvrigt**

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

#### **Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende**

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

**Resultatopgørelse  
for året 1/1 - 31/12 2015**

<u>Note</u>	2015	2014
<b>Bruttotab</b>	-26.113	-15.680
1 Personaleomkostninger	-269.352	-150.061
<b>Resultat før afskrivninger</b>	-295.465	-165.741
Afskrivninger	-10.940	-9.200
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	-306.405	-174.941
Finansielle indtægter	837.656	211.123
Finansielle omkostninger	-22.395	-34.926
<b>Resultat før skat</b>	508.856	1.256
Skat af årets resultat	-104.890	7.900
<b>Årets resultat</b>	<b>403.966</b>	<b>9.156</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	100.000	0
Overført resultat	303.966	9.156
<b>Disponeret i alt</b>	<b>403.966</b>	<b>9.156</b>

**Balance - Aktiver  
pr. 31. december 2015**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	2.500.000	2.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	34.560	45.500
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.534.560</u>	<u>2.545.500</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.534.560</u>	<u>2.545.500</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	0	43.275
Periodeafgrænsningsposter	1.790	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>1.790</u>	<u>43.275</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Værdipapirer og kapitalandele	1.768.055	1.641.059
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<u>1.768.055</u>	<u>1.641.059</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	104.570	185.567
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>104.570</u>	<u>185.567</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.874.415</u>	<u>1.869.901</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>4.408.975</u>	<u>4.415.401</u>

**Balance - Passiver  
pr. 31. december 2015**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Selskabskapital	500.000	500.000
3 Overført resultat	2.472.262	2.168.296
4 Forslag til udbytte	100.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.072.262</b>	<b>2.668.296</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelse til udskudt skat	203.231	216.100
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>203.231</b>	<b>216.100</b>
<b>5 Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Prioritetsgæld	917.780	953.000
Anden gæld	99.000	460.000
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>1.016.780</b>	<b>1.413.000</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Prioritetsgæld	35.000	35.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.695	52.820
6 Selskabsskat	5.207	0
Anden gæld	33.800	30.185
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>116.702</b>	<b>118.005</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>1.133.482</b>	<b>1.531.005</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.408.975</b>	<b>4.415.401</b>
7 Ejerforhold		
8 Sikkerheder og pantsætninger		
9 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
10 Usikkerhed ved indregning og måling		

## Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2015</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Løn og gager	243.800
Pensioner	0
Sociale bidrag og personaleomkostninger	25.552
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>269.352</b>
<b>2 Selskabskapital</b>	
Aktiekapital, primo	500.000
<b>Selskabskapital i alt</b>	<b>500.000</b>
<b>3 Overført resultat</b>	
Overført resultat, primo	2.168.296
Årets overførte resultat	321.327
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>2.489.623</b>
<b>4 Forslag til udbytte</b>	
Forslag til udbytte i regnskabsåret	100.000
<b>Forslag til udbytte i alt</b>	<b>100.000</b>
<b>5 Langfristede gældsforpligtigelser</b>	
Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 847.	
<b>6 Selskabsskat</b>	
Selskabsskat, primo	-43.275
Udbytteskat	-3.552
Skat af årets resultat	123.093
Betalt ordinær a'contoskat	-32.000
Betalt frivillig a'contoskat	-77.000
Overskydende skat	43.275
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>10.541</b>
<b>7 Ejerforhold</b>	
Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog, som ejende minimum 5% af stemmerne eller mindst 5% og over kr. 100.000 af aktiekapitalen på kr. 500.000:	

Leif Rørbæk, København

## Noter til årsregnskabet

**2015**

---

**Note****8 Sikkerheder og pantsætninger**

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 953 har pant i grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi t.kr. 2.500.

**9 Eventualforpligtelser og eventualaktiver**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

**10 Usikkerhed ved indregning og måling**

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.



