

# 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 2016**

12. regnskabsår

CVR-nr : 29 24 65 64

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den

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 2016	10
Balance pr. 31. december 2016	11
Noter til årsregnskabet	13

## 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 2016

---

**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 2016, 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 30. marts 2017

### 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 2016 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 30. marts 2017  
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 indtjening har udviklet sig som forventet i året.

Årets resultat udgør kr. -7.315. Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 4.404.963 og en egenkapital på kr. 2.964.946.

Indtil videre afsøger selskabet stadig passende investeringsmuligheder i Danmark og nærmeste udland. Endvidere fortsætter selskabet investering i aktier, hovedsaglig danske C20 Cap, specielt sålænge kontant indestående forrentes med 0 pct. 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 2016.

### 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Anvendelse af årsregnskabslovens skema 1

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. Selskabsskat var tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld. Dette indregnes nu under 'Anden gæld'. Der er sket tilpasning af benævnelsen af posterne under forpligtelser, dog uden at dette har nogen betydningsmæssige konsekvenser. Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset.

### Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret, således at beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i år og fremover ikke længere indeholder forudsætningerne for amortiseret kostpris, men derimod er mere detaljerede omkring dagsværdier og kapitalværdier.

Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har ikke haft betydning for resultat eller egenkapital. Det har således ikke været nødvendigt at indregne ændringen på egenkapitalen primo, ligesom ændringen ikke har haft betydning for sammenligningstallene.

### Størrelsesgrænser

Regnskabspraksis er ændret som en konsekvens af ændringer i årsregnskabsloven, idet dette nu kræves i lovgivningen. Opgørelse af omsætningen til brug for vurdering af størrelsesgrænser udgøres nu af nettoomsætningen, tillagt finansielle indtægter og investeringsindtægter. Tidligere blev opgørelse af omsætningen til brug for vurdering af størrelsesgrænserne, udgjort af nettoomsætningen alene. Sammenligningstallene er tilpasset. Ændringen har ikke haft betydning for egenkapitalen ultimo. Ændringen har ikke haft betydning for resultatet i regnskabet.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

#### Ekstraordinært udbytte

Regnskabspraksis er ændret, således at ekstraordinært udbytte i år og fremover vises i resultatdisponeringen. Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb, vises i tilknytning til resultatdisponeringen. Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Der er ikke vist sammenligning for resultatdisponeringen, og ændringen har således ikke har nogen beløbsmæssige betydning for egenkapitalen eller resultatet.

### Materielle aktiver – afskrivning – revurdering af restværdier

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis, således at materielle anlægsaktivers restværdi, som følge af ændring i årsregnskabsloven, revurderes løbende. Ændringen har ikke haft betydning for resultatet og egenkapitalen og sammenligningstallene er ikke tilpasset.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0%

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 salgsmkostninger 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 2,75%. 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.

### **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 amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

#### **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 2016

<u>Note</u>	2016	2015
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>	75.445	-26.113
1 Personaleomkostninger	-208.627	-269.352
<b>Resultat før afskrivninger</b>	-133.182	-295.465
Afskrivninger	-10.940	-10.940
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	-144.122	-306.405
Finansielle indtægter	120.286	837.656
Finansielle omkostninger	-23.116	-22.395
<b>Resultat før skat</b>	-46.952	508.856
Skat af årets resultat	39.637	-104.890
<b>Årets resultat</b>	-7.315	403.966
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	100.000
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-7.315	303.966
<b>Disponeret i alt</b>	-7.315	403.966
 Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb kr.	0	0

**Balance - Aktiver  
pr. 31. december 2016**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	2.500.000	2.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.620	34.560
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.523.620</u>	<u>2.534.560</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.523.620</u>	<u>2.534.560</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	26.330	0
Periodeafgrænsningsposter	1.830	1.790
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>28.160</u>	<u>1.790</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Værdipapirer og kapitalandele	1.688.735	1.768.055
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<u>1.688.735</u>	<u>1.768.055</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	164.448	104.569
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>164.448</u>	<u>104.569</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.881.343</u>	<u>1.874.414</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>4.404.963</u>	<u>4.408.974</u>

**Balance - Passiver  
pr. 31. december 2016**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Selskabskapital	<b>500.000</b>	500.000
3 Overført resultat	<b>2.464.946</b>	2.472.261
4 Forslag til udbytte	<b>0</b>	100.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.964.946</b>	3.072.261
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelse til udskudt skat	<b>162.522</b>	203.231
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>162.522</b>	203.231
<b>5 Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	<b>882.424</b>	917.780
Anden gæld	<b>299.000</b>	99.000
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>1.181.424</b>	1.016.780
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	<b>35.000</b>	35.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	<b>20.000</b>	42.695
Anden gæld	<b>41.071</b>	39.007
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>96.071</b>	116.702
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>1.277.495</b>	1.133.482
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.404.963</b>	4.408.974
6 Ejerforhold		
7 Sikkerheder og pantsætninger		
8 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		
9 Usikkerhed ved indregning og måling		

## Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2016</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Løn og gager	185.940
Sociale bidrag og personaleomkostninger	22.687
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>208.627</b>
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere i regnskabsperioden udgjorde 1.	
<b>Personaleomkostninger sidste år</b>	
Løn og gager	243.800
Sociale bidrag og personaleomkostninger	25.552
<b>Personaleomkostninger sidste år i alt</b>	<b>269.352</b>
 <b>2 Selskabskapital</b>	
Selskabskapital, primo	500.000
<b>Selskabskapital i alt</b>	<b>500.000</b>
 <b>3 Overført resultat</b>	
Overført resultat, primo	2.472.261
Årets overførte resultat	-7.315
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>2.464.946</b>
 <b>4 Forslag til udbytte</b>	
Foreslået udbytte, primo	100.000
Betalt udbytte	-100.000
Forslag til udbytte i regnskabsåret	0
<b>Forslag til udbytte i alt</b>	<b>0</b>
 <b>5 Langfristede gældsforpligtigelser</b>	
Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 775.	
 <b>6 Ejerforhold</b>	
Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog, som ejende minimum 5% af stemmerne eller mindst 5% og over kr. 100.000 af selskabskapitalen på kr. 500.000:	

Leif Rørbæk, København

## Noter til årsregnskabet

**2016**

---

**Note****7 Sikkerheder og pantsætninger**

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 917 har pant i grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi t.kr. 2.500.

**8 Eventualforpligtelser og eventualaktiver**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

**9 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.

