

# 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 2018**  
14. regnskabsår

CVR-nr : 29 24 65 64

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 24. maj 2019

  
Leif Rørbæk  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2018	10
Balance pr. 31. december 2018	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 2018

---

**Bestyrelse**

---

Leif Rørbæk  
Jorun Christophersen  
Michael Skjoldø

---

**Direktion**

---

Leif Rørbæk

---

**Revisor**

---

Revidata Registrerede Revisorer A/S  
Registreret revisionsvirksomhed  
Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**CVR-nr.:** 37 02 98 15

**Erklæringsgivende  
revisor:** Minna Jensen

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2018, 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.

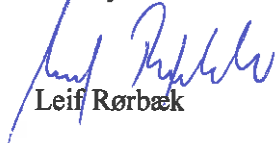
København, den 24. maj 2019

### 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 2018 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 24. maj 2019  
Revidata Registrerede Revisorer A/S  
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815



Minna Jensen  
Registreret revisor  
mne3249

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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.

## 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.

Balanceposter i udenlandsk valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

#### Nettoomsætning

Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

#### Personaleomkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0-20%

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 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

#### Afkastkrav/Bruttogleje:

##### *Boligejendomme*

	Bruttogleje pr. kvm	Afkastkrav
København	kr. 900 - kr. 1.100	2,0%-3,0%

#### Nettogleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omsætningsaktiver

#### Tilgodehavender

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

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

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.

## Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2018

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	-39.275	-36.946
1 Personaleomkostninger	-107.584	-222.433
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>-146.859</b>	<b>-259.379</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.940	-10.940
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	339.600	110.400
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>181.801</b>	<b>-159.919</b>
Finansielle indtægter	16.614	188.305
Finansielle omkostninger	-114.585	-25.551
<b>Resultat før skat</b>	<b>83.830</b>	<b>2.835</b>
Skat af årets resultat	-17.843	171
<b>Årets resultat</b>	<b>65.987</b>	<b>3.006</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
Overført resultat	-34.013	-96.994
<b>Disponeret i alt</b>	<b>65.987</b>	<b>3.006</b>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver  
pr. 31. december 2018**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	2.950.000	2.610.400
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.740	12.680
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.951.740</u>	<u>2.623.080</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.951.740</u>	<u>2.623.080</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	1.558	26.254
Periodeafgrænsningsposter	0	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>1.558</u>	<u>26.254</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Værdipapirer og kapitalandele	577.390	1.541.315
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<u>577.390</u>	<u>1.541.315</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	645.359	230.890
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>645.359</u>	<u>230.890</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.224.307</u>	<u>1.798.459</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>4.176.047</u>	<u>4.421.539</u>

**Balance - Passiver  
pr. 31. december 2018**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	2.333.939	2.367.952
Forslag til udbytte	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.833.939</u>	<u>2.867.952</u>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	177.788	161.371
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<u>177.788</u>	<u>161.371</u>
<b>2 Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	807.653	845.057
Anden gæld	249.000	399.000
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>1.056.653</u>	<u>1.244.057</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	37.000	36.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.000	31.000
Anden gæld	47.667	81.159
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>107.667</u>	<u>148.159</u>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>1.164.320</u>	<u>1.392.216</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>4.176.047</u>	<u>4.421.539</u>
<b>3 Ejerforhold</b>		
<b>4 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
<b>5 Eventualforpligtelser og eventualaktiver</b>		
<b>6 Usikkerhed ved indregning og måling</b>		

## Noter til årsregnskabet

2018

---

Note

**1 Personaleomkostninger**

Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde

1

**2 Langfristede gældsforpligtigelser**

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 697.

**3 Ejerforhold**

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

**4 Sikkerheder og pantsætninger**

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 846 har pant i grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi t.kr. 3.050.

**5 Eventualforpligtelser og eventualaktiver**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

**6 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.