

  
**CITY BOLIG.DK ApS**

Baldersvej 6, 2635 Ishøj

**CVR-nr. 29 41 65 75**


**Årsrapport for perioden**

**1. juli 2022 til 30. juni 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. december 2023

---

Kennie Simonsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

6

Balance 30. juni

7

Egenkapitalopgørelse

9

Noter

10

Anvendt regnskabspraksis

14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for CITY BOLIG.DK ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 19. december 2023

### Direktion

Kennie Simonsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejeren i CITY BOLIG.DK ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CITY BOLIG.DK ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 19. december 2023

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Aagesen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41287

## Selskabsoplysninger

Selskabet	CITY BOLIG.DK ApS Baldersvej 6 2635 Ishøj CVR-nr.: 29 41 65 75 Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 Stiftet: 16. marts 2006 Hjemsted: Ishøj
Direktion	Kennie Simonsen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i formueforvaltning, herunder holdingselskab, ejendomsinvestering samt andre investeringer mv.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 409.280, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på DKK 6.018.871.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-53.761</b>	<b>-32.527</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	310.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>256.239</b>	<b>-32.527</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	937.778
Indtægt af kapitalandele i kapitalinteresser	347.245	0
Finansielle indtægter	124.235	79.321
Finansielle omkostninger	-318.439	-401.831
<b>Resultat før skat</b>	<b>409.280</b>	<b>582.741</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>409.280</b>	<b>582.741</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte	117.800	114.400
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	177.245	-62.222
Overført resultat	114.235	530.563
	<b>409.280</b>	<b>582.741</b>



**Balance 30. juni**

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	5.300.000	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	2	4.195.000	9.185.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.495.000</b>	<b>9.185.000</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser	3	464.243	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	0	286.998
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>464.243</b>	<b>286.998</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.959.243</b>	<b>9.471.998</b>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		1.541.667	300.000
Andre tilgodehavender		27.332	0
Selskabsskat		20.448	17.448
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.589.447</b>	<b>317.448</b>
Værdipapirer		3.285.092	3.263.318
<b>Værdipapirer</b>		<b>3.285.092</b>	<b>3.263.318</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.075.601</b>	<b>1.142.777</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>5.950.140</b>	<b>4.723.543</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>15.909.383</b>	<b>14.195.541</b>

**Balance 30. juni**

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		200.910	23.665
Overført resultat		5.575.161	5.460.926
Foreslået udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
<b>Egenkapital</b>		<b>6.018.871</b>	<b>5.723.991</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.439.451	8.436.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>8.439.451</b>	<b>8.436.500</b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.435.888	6.611
Selskabsskat		0	76
Anden gæld		15.173	28.363
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.451.061</b>	<b>35.050</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.890.512</b>	<b>8.471.550</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>15.909.383</b>	<b>14.195.541</b>
Eventualforpligtelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	23.665	5.460.926	114.400	5.723.991
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-114.400	-114.400
Årets resultat	0	177.245	114.235	117.800	409.280
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>125.000</b>	<b>200.910</b>	<b>5.575.161</b>	<b>117.800</b>	<b>6.018.871</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	
	DKK	
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Værdipapirer</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo		<u>3.263.318</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>62.268</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>3.285.092</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringseje- ndomme	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli	0	9.185.000
Overførsler i årets løb	<u>4.990.000</u>	<u>-4.990.000</u>
Kostpris 30. juni	<u>4.990.000</u>	<u>4.195.000</u>
Opskrivninger 1. juli	0	0
Årets opskrivninger	<u>310.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni	<u>310.000</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>5.300.000</u></b>	<b><u>4.195.000</u></b>

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år for ejendommene har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendommene er pr. 30. juni 2023 fastsat ved anvendelse af mæglervurdering.

## Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>3 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. juli	0	0
Overførsler i årets løb	263.333	0
Kostpris 30. juni	263.333	0
Værdireguleringer 1. juli	0	0
Årets resultat	347.245	0
Udbytte modtaget	-170.000	0
Overførsler i årets løb	23.665	0
Værdireguleringer 30. juni	200.910	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>464.243</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Nybolig Skiffard & Simonsen A/S	Taastrup	50%
Nybolig Østerbro & Nordhavn ApS	København	33%

## Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>4 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli	263.333	250.000
Tilgang i årets løb	0	13.333
Overførsler i årets løb	-263.333	0
Kostpris 30. juni	0	263.333
Værdireguleringer 1. juli	23.665	85.887
Årets resultat	0	937.778
Udbytte modtaget	0	-1.000.000
Overførsler i årets løb	-23.665	0
Værdireguleringer 30. juni	0	23.665
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>0</b>	<b>286.998</b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli DKK	Gæld 30. juni DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Gæld til realkreditinstitutter	8.436.500	8.439.451	0	0
	<b>8.436.500</b>	<b>8.439.451</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet begrænset selvskyldnerkaution for kr. 250.000 overfor Nybolig Skiffard & Simonsen A/S' mellemværende med pengeinstitutter. Selskabet har stillet købesumsgaranti på kr. 4.195, som udløber den 5. april 2027.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, er der givet pant nominelt t.kr. 1.618 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 2.700.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CITY BOLIG.DK ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.



## Anvendt regnskabspraksis

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Øvrige bygninger	50 år

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.