

## City Immobilien Flensburg ApS

Skovvej 20  
6340 Kruså

CVR-nr. 29 92 68 83

**Årsrapport for perioden**  
**1. januar til 31. december 2016**  
(10. regnskabsår)Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. april 2017

---

Niels Therkelsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	9
Balance 31. december 2016	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for City Immobilien Flensburg 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. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

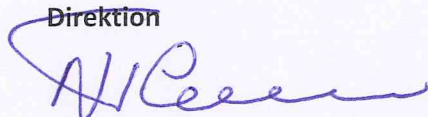
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kruså, den 10. april 2017

Direktion



Niels Therkelsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejerne i City Immobilien Flensburg ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for City Immobilien Flensburg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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.

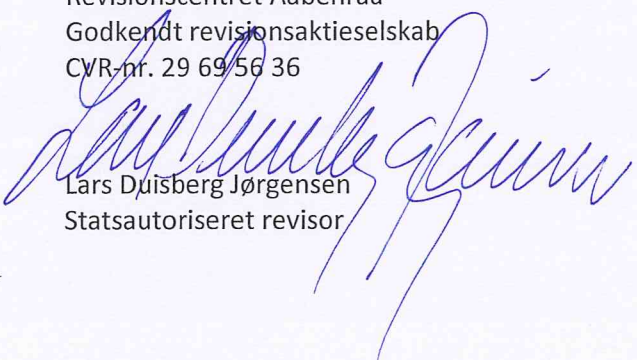
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Aabenraa, den 10. april 2017

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36

  
Lars Duisberg Jørgensen  
Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	City Immobilien Flensburg ApS Skovvej 20 6340 Kruså
	CVR-nr.: 29 92 68 83
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Hjemsted: Aabenraa
<b>Direktion</b>	Niels Therkelsen
<b>Revisor</b>	Revisionscentret Aabenraa Godkendt revisionsaktieselskab Haderslevvej 6 6200 Aabenraa



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom i Flensburg, Tyskland.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på euro 4.585, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på euro 428.225.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for City Immobilien Flensburg ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i Euro.

### 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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af indtægter af udlejningsejendomme med fradrag af omkostninger til udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Indtægter af udlejningsejendomme

Indtægter af udlejningsejendomme, der primært omfatter lejeindtægter, indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger til udlejningsejendomme

Omkostninger til udlejningsejendomme omfatter omkostninger til forsikring, grundskyld, vedligeholdelse mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på lejere mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Selskabets ejendomme værdiansættes til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede værdiansættelse. I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgå af årsberetningen, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet til vurderingsprincipperne. Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.



## Anvendt regnskabspraksis

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt de senere år, indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
- 3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)
- 4) -administration = nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent = kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat /afkastprocent(5)/100)
- 6) + refusionssaldi
- 7) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6).

### 1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for 2017. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje.

### 2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

### 3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

### 4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktisk anvendte omkostninger.

### 5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

### 6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

### 7) Dagsværdien

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges. Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investerings-ejendomme".

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af

## Anvendt regnskabspraksis

ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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.

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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> euro	<u>2015</u> euro
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>106.301</b>	<b>58.724</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-259</u>	<u>-91</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>106.042</b>	<b>58.633</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>106.042</b>	<b>58.633</b>
Finansielle indtægter		0	35.247
Finansielle omkostninger	1	<u>-99.857</u>	<u>-141.779</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.185</b>	<b>-47.899</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-1.600</u>	<u>15.900</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.585</u></b>	<b><u>-31.999</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>4.585</u>	<u>-31.999</u>
		<b><u>4.585</u></b>	<b><u>-31.999</u></b>



## Balance 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> euro	<u>2015</u> euro
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		3.652.200	3.652.200
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>1.137</u>	<u>390</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>3.653.337</b></u>	<u><b>3.652.590</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.653.337</b></u>	<u><b>3.652.590</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.982	18.716
Andre tilgodehavender		<u>2.155</u>	<u>12.643</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>15.137</b></u>	<u><b>31.359</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>15.280</b></u>	<u><b>10.712</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>30.417</b></u>	<u><b>42.071</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.683.754</b></u></u>	<u><u><b>3.694.661</b></u></u>



## Balance 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> euro	<u>2015</u> euro
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		20.132	20.132
Overført resultat		408.093	403.508
<b>Egenkapital</b>	4	<b>428.225</b>	<b>423.640</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	63.900	62.300
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>63.900</b>	<b>62.300</b>
Andre kreditinstitutter		2.360.000	2.416.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.360.000</b>	<b>2.416.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	56.000	56.000
Kreditinstitutter		237.438	213.704
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.725	21.808
Gæld til tilknyttede virksomheder		506.520	480.104
Anden gæld		16.946	21.105
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>831.629</b>	<b>792.721</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.191.629</b>	<b>3.208.721</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.683.754</b>	<b>3.694.661</b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Noter**

	<u>2016</u> euro	<u>2015</u> euro
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	14.505	13.561
Andre finansielle omkostninger	<u>85.352</u>	<u>128.218</u>
	<b><u>99.857</u></b>	<b><u>141.779</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>1.600</u>	<u>-15.900</u>
	<b><u>1.600</u></b>	<b><u>-15.900</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringseje <u>ndomme</u>	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u></u>
Kostpris 1. januar 2016	3.180.158	634
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.006</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>3.180.158</u>	<u>1.640</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	<u>472.042</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>472.042</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0	244
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>259</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>	<u>503</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>3.652.200</u></b>	<b><u>1.137</u></b>

## Noter

### 3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsjendommene er værdireguleret fra kostpriser til anslået dagsværdi, 3.652.200 euro, pr. 31. december 2016. Værdireguleringen er foretaget i tidligere år.

Ledelsen har fastsat dagsværdien ud fra en afkastbaseret model, da der ikke er sammenlignelige handler eller foretaget en vurdering af sagkyndig.

Denne beregnede dagsværdi afviger kun minimalt fra den bogførte værdi, hvorfor der ikke bogføres en regulering i indeværende regnskabsår.

Den anvendte afkastsats er fastsat til 6,00 % p.a.

Dette med udgangspunkt valgt på basis af kvaliteten og genudlejningsmulighederne samt ejendommens gode vedligeholdelsesstand og beliggenhed.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelsen af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

#### Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f.eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

#### Regulering

Ændringer i ejendommens resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

#### Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommens resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommens anvendelse, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

## Noter

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	20.132	403.508	423.640
Årets resultat	0	4.585	4.585
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>20.132</b>	<b>408.093</b>	<b>428.225</b>

### 5 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2016	62.300	78.200
Hensat i året	1.600	-15.900
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016</b>	<b>63.900</b>	<b>62.300</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	2.472.000	2.416.000	56.000	2.136.000
	<b>2.472.000</b>	<b>2.416.000</b>	<b>56.000</b>	<b>2.136.000</b>

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet NT Holding af 12. september 2005 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån er afgivet pant i selskabets ejendomme på 2.800.000 Euro. Disse er optaget i balancen til en værdi på 3.652.000 Euro. Herudover er der afgivet transport i løbende lejebetaling samt pant i lejekonto.