

CityVejle Ejendomme ApS

Stævnem 28, 2. 1.

7100 Vejle

CVR-nr. 37534749

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.03.2018

Dirigent

Navn: Chris Tryk

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

CityVejle Ejendomme ApS
Stævnens 28, 2. 1.
7100 Vejle

CVR-nr.: 37534749
Hjemsted: Vejle
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Chris Tryk, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for CityVejle Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 05.03.2018

Direktion

Chris Tryk
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i CityVejle Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CityVejle Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt 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.

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

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Kolding, den 05.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Aamand Lund

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 41365

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i drift af udlejningsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 11 t.kr., som af ledelsen vurderes mindre tilfredsstillende.

Der henvises til note 1 vedrørende selskabets fortsatte drift. Selskabskapitalen forventes reetableret ved positive driftsresultater i de kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		29.343	(51.533)
Af- og nedskrivninger		<u>(20.141)</u>	<u>(8.029)</u>
Driftsresultat		9.202	(59.562)
Andre finansielle indtægter	2	0	800
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(18.010)</u>	<u>(47.109)</u>
Resultat før skat		(8.808)	(105.871)
Skat af årets resultat	4	<u>(2.493)</u>	<u>14.100</u>
Årets resultat		<u>(11.301)</u>	<u>(91.771)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(11.301)</u>	<u>(91.771)</u>
		<u>(11.301)</u>	<u>(91.771)</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		1.263.100	1.283.241
Materielle anlægsaktiver	5	1.263.100	1.283.241
Anlægsaktiver		1.263.100	1.283.241
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.278	178
Udskudt skat		0	14.100
Periodeafgrænsningsposter		1.397	0
Tilgodehavender		15.675	14.278
Likvide beholdninger		42.036	8.038
Omsætningsaktiver		57.711	22.316
Aktiver		1.320.811	1.305.557

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>(103.072)</u>	<u>(91.771)</u>
Egenkapital		<u>(53.072)</u>	<u>(41.771)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.170.968</u>	<u>1.211.658</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.170.968</u>	<u>1.211.658</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	41.200	41.600
Deposita		30.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.261	63.317
Gæld til tilknyttede virksomheder		120.961	30.753
Skyldige sambeskatningsbidrag		<u>2.493</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>202.915</u>	<u>135.670</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.373.883</u>	<u>1.347.328</u>
Passiver		<u>1.320.811</u>	<u>1.305.557</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(91.771)	(41.771)
Årets resultat	0	(11.301)	(11.301)
Egenkapital ultimo	50.000	(103.072)	(53.072)

Noter

1. Going concern

Koncernforbundne selskaber har givet tilsagn om fortsat finansiel støtte i 2018. Årsrapporten er på dette grundlag aflagt med fortsat drift for øje.

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	800
	0	800

	2017	2016
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.395	0
Renteomkostninger i øvrigt	13.615	13.187
Øvrige finansielle omkostninger	0	33.922
	18.010	47.109

	2017	2016
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	2.493	0
Ændring af udskudt skat	0	(14.100)
	2.493	(14.100)

	Grunde og bygninger
	kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.291.270
Kostpris ultimo	1.291.270
Af- og nedskrivninger primo	(8.029)
Årets afskrivninger	(20.141)
Af- og nedskrivninger ultimo	(28.170)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.263.100

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	41.200	41.600	1.170.968	1.006.116
	41.200	41.600	1.170.968	1.006.116

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tryk Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.263 t.kr.

Selskabet har stillet ejerpantebrev på 700 t.kr. til sikkerhed for engagement med selskabet- og koncernforbundne selskabers engagement med bankforbindelse. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.263 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautioner overfor koncernforbundne selskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i regnskabsmæssige skøn

Selskabets ledelse har revurderet levetiderne på bygninger, således at disse nu afskrives over 50 år mod tidligere 100 år.

Det ændrede skøn af levetiden for bygningerne har haft følgende indvirkning i forhold til tidligere skøn:

Årets resultat før skat er faldet med ca. 10 t.kr., medens årets resultat efter skat er faldet med ligeledes ca. 10 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme er 10 t.kr. mindre, og egenkapitalen er påvirket negativt med 10 t.kr.

Det er ledelsens vurdering, at det ændrede regnskabsmæssige skøn giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling og resultat.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen påløber.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabets og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.