

CITY-INVEST ApS

Valmuevej 11
9380Vestbjerg

CVR-nr. 11852203

Årsrapport 2024/25

37. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. december 2025

Dan Sandberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 12 |
| Balance | 13 |
| Noter | 15 |

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for CITY-INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestbjerg, den 31. december 2025

Direktion

Dan Sandberg
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i CITY-INVEST ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CITY-INVEST ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

Brønderslev, den 31. december 2025

Helledie Revision godkendt revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 39164388

Brian Richardt Helledie

Godkendt revisor

mne35833

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden CITY-INVEST ApS
Valmuevej 11
9380Vestbjerg
Telefon 98296743
E-mail info@danebo.dk
CVR-nr. 11852203
Stiftelsesdato 18. januar 1988
Hjemsted Aalborg
Regnskabsår 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Direktion Dan Sandberg

Revisor Helledie Revision godkendt revisionsanpartsselskab
Håndværkervej 4
9700Brønderslev
Telefon 88444343
CVR-nr. 39164388

Revisor LG Revision I/S
Østre Fælledvej 8
9400Nørresundby
CVR-nr. 35653988

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i ejendomme og udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 udviser et resultat på kr. -3.460.108, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en balancesum på kr. 55.631.241, og en egenkapital på kr. -1.231.230.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for CITY-INVEST ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Eksterne omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

| | Note | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|---|------|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 647.966 | 1.689.706 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | 400.000 | 7.500.000 |
| Driftsresultat | | 1.047.966 | 9.189.706 |
| Andre finansielle indtægter | | 180 | 60 |
| Andre finansielle omkostninger | | -4.635.698 | -3.655.210 |
| Resultat før skat | | -3.587.552 | 5.534.556 |
| Skat af årets resultat | | 127.444 | -1.136.000 |
| Årets resultat | | -3.460.108 | 4.398.556 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -3.460.108 | 4.398.556 |
| Resultatdisponering | | -3.460.108 | 4.398.556 |

Balance 30. juni 2025

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 53.100.000 | 52.700.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 1 | <u>53.100.000</u> | <u>52.700.000</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>53.100.000</u> | <u>52.700.000</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 138.994 | 220.609 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 2.302.337 | 4.192.017 |
| Tilgodehavender | | <u>2.441.331</u> | <u>4.412.626</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>89.910</u> | <u>206.668</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>2.531.241</u> | <u>4.619.294</u> |
| Aktiver | | <u>55.631.241</u> | <u>57.319.294</u> |

Balance 30. juni 2025

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 315.000 | 315.000 |
| Overført resultat | | -1.546.230 | 1.913.878 |
| Egenkapital | | -1.231.230 | 2.228.878 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 1.218.606 | 1.346.050 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.218.606 | 1.346.050 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 24.721.737 | 25.155.584 |
| Deposita | | 1.170.424 | 993.776 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 25.892.161 | 26.149.360 |
| Gæld til banker | | 29.115.263 | 26.993.635 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 309.419 | 279.170 |
| Gæld til kapitalinteressere | | 300.304 | 300.304 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 26.718 | 21.897 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 29.751.704 | 27.595.006 |
| Gældsforpligtelser | | 55.643.865 | 53.744.366 |
| Passiver | | 55.631.241 | 57.319.294 |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 2 | | |

Noter**1. Materielle anlægsaktiver**

Til beregning af værdiansættelsen på grunde og bygninger, er der anvendt afkastbaseret model med et afkastkrav på 5%.

| | Grunde og bygninger |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris primo | 41.130.223 |
| Kostpris ultimo | 41.130.223 |
| Opskrivninger primo | 14.722.116 |
| Årets opskrivninger | 400.000 |
| Opskrivninger ultimo | 15.122.116 |
| Af- og nedskrivninger primo | -3.152.339 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -3.152.339 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 53.100.000 |

2. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er lyst pant til Realkredit Danmark kr. 853.000 i matr. nr. 13av V. Brønderslev

Der er lyst pant til Nykredit kr. 6.308.000 i matr. nr. 13cl V. Brønderslev

Der er lyst pant til Nykredit kr. 12.276.000 i matr. nr. 13cl V. Brønderslev

Der er lyst pant til Nykredit kr. 6.465.000 i matr. nr. 13bs V. Brønderslev

Der er lyst pant til Nykredit kr. 3.050.000 i matr. nr. 13bs V. Brønderslev

Til sikkerhed for mellemværende med Ringkøbing Landbobank. er der deponeret:

Ejerpantebrev kr. 3.500.000 med sikkerhed i matr. nr. 13cl V. Brønderslev

Ejerpantebrev kr. 10.000.000 med sikkerhed i matr. nr. 13cl, 13bs V. Brønderslev

Ejerpantebrev kr. 232.743,69 med sikkerhed i matr. nr. 13 bs V. Brønderslev

Ejerpantebrev kr. 6.000.000 med sikkerhed i matr. nr. 13cp, 31f, 20fz, 13av, 13ah V. Brønderslev

Ejerpantebrev kr. 1.050.000 med sikkerhed i matr. nr. 13ah V. Brønderslev

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank. er der deponeret:

Ejerpantebrev kr. 6.000.000 med sikkerhed i matr. nr. 13cp, 31f, 20fz, 13av, 13ah V. Brønderslev

3. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede _____ 0 _____ 0