

City Property A/S

Årsrapport 2012



8. regnskabsår

CVR. NR 29 18 82 54

Godkendt på den ordinære
generalforsamling den

24/5 2013

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be 'Dirigent'.

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3 - 4
Den uafhængige revisors påtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance 31. december 2012	11 - 12
Noter	13 - 14

City Property A/S

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 2. april 2013

Direktion

Ingemann Brixhuus

Bestyrelse

Allan Bante

Jørn Christoffersen

Lars Peter Larsen

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og udleje fast ejendom samt investering i værdipapirer og lignende virksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat for 2012 udgør efter skat -4.745.213 DKK. Resultatet er belastet af en værdiregulering af selskabets ejendom på -5.000.000. Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2012 i alt -21.321.146 DKK.

Selskabets primære drift er forløbet i overensstemmelse med ledelsens forventninger, men årets resultat har fortsat været påvirket af væsentlig højere rentekomkostninger i regnskabsåret.

Regnskabsårets resultat betragtes som utilfredsstillende.

Ejendommen er i årsregnskabet for 2012, efter ovenstående anførte værdiregulering, værdiansat til 42.000.000 DKK, hvilket efter ledelsens opfattelse er udtryk for en forsigtig værdiansættelse selv under iagttagelse af den aktuelle krise på ejendomsmarkedet.

Med baggrund i årets resultat og tidligere års negative resultater, er mere end 50% af selskabets aktiekapital tabt pr. 31.12.2012.

Forhandlinger om refinansiering af selskabets gældsbyrde for at nedbringe rentebyrden pågår for tiden og forventes afsluttet medio 2013. Ved et positivt udfald af disse forhandlinger forventes selskabets egenkapital reableret indenfor en kortere årrække. Som et andet skridt, er ejendommen sat til salg. Det forventes ikke, at selskabskapitalen vil kunne reableres ved et salg af ejendommen.

Lejerrisici

Selskabets ejendom er udlejet på en lejeaftale der fra lejer er uopsigelig indtil 31.12.2013. Der er stillet bankgaranti svarende til lejen for 12 mdr. samt en yderlige anfordringsgaranti på et beløb der overstiger den årlige leje. Sidstnævnte nedtrappes fra 2011 med 1/3 pr. år. Der er således garanti for lejen i hele det kommende regnskabsår 2013. Der er ikke indtruffet begivenheder, der giver ledelsen anledning til at betvivle lejers betalingsvilje og -evne, eller lejeaftalens fortsatte opretholdelse.

Valutarisici

Selskabets valutarisici afdækkes primært gennem matchning af indbetalinger og udbetalinger i samme valuta.

City Property A/S

Renterisici

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld og lån hos selskabsdeltagere fratrukket beholdning af omsættelige værdipapirer og likvide midler, er i årets løb steget fra 54.642 T.DKK til 56.100 T.DKK.

Ca. 65% af selskabets lånekapital afdækkes via fastrenteswaps med udløb i 2013.

Fremtidsudsigter

Det er fortsat ledelsens forventning, at ejendomsmarkedet indenfor en periode på 1 - 2 år vil normaliseres og en egentlig markedsbaseret værdiansættelse herefter kan genoptages.

Såfremt en refinansiering ikke gennemføres (jf. foranstående anførte), må der forventes et negativt driftsresultat for eventuelle værdireguleringer for 2013 på omkring 1.000 T.DKK.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelsen af årsrapportens oplysninger.

Ejerforhold

Følgende er optaget i fortegnelsen over selskabets aktionærer:

- Ejendomsselskabet Chris 1 ApS
- Ejendomsselskabet Cosmo ApS
- Ejendomsselskabet Lystrupvej 1 E ApS
- Brixhuus A/S

City Property A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i City Property A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for City Property A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Som redegjort for i årsregnskabets note O er selskabets ledelse i forhandling med hovedkreditorene om refinansiering af selskabets gæld for at mindske rentebyrden og dermed tilvejebringe en holdbar finansiering af den fremtidige drift. Der er endnu ikke noget resultat af forhandlingerne, der efter det oplyste forventes afsluttet medio 2013. Da der ikke er tilstrækkelig likviditet, består der en væsent-

lig usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften og ved afhændelse af ejendommen, at indfri sine forpligtelser. Det har ikke været muligt at opgøre indvirkningen heraf på årsregnskabet.

Afkræftende konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet som følge af den manglende oplysning, der er beskrevet i grundlaget for den afkræftende konklusion, ikke, giver et retvisende billede af aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Supplerende oplysninger

Vi henviser til redegørelsen i årsregnskabets note 2 for usikkerhed ved indregning og måling af investeringsjendomme i det nuværende marked.

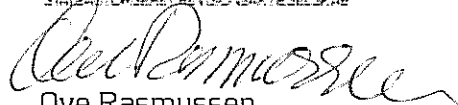
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Som det fremgår af den afkræftende konklusion er det dog vor opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede på grund af tvivl om fortsat drift.

Aulum, den 2. april 2013

blicher

REVISION & RÅDGIVNING
STATSAUT. REVISORER I HVER AF DE TILSAGTTE SØLSKABE



Ove Rasmussen

Statsaut. revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med almindeligt anerkendt regnskabspraksis. Regnskabet er aflagt efter Årsregnskabslovens regler for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. 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

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger omfatter indtægter og omkostninger af sekundær karakter set i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

City Property A/S

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med 25 % af årets forventede skattepligtige indkomst i Danmark.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. 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, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Der foretages ikke afskrivninger på ejendommene, idet det forventes, at den løbende vedligeholdelse kan holde ejendommene i en sådan stand, at brugstiden bliver ubegrænset.

City Property A/S

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet til pålydende værdi med fradrag af hensættelser til dækning af mulige tab opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte poster.

Periodeafgrænsningsposter

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

Garantiforpligtelser

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden. Garantiforpligtelser indregnes og måles til nominel værdi på grundlag af tidligere års erfaringer.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til kontantværdi på balancedagen.

City Property A/S

RESULTATOPGØRELSE

Note	2012 DKK	2011 DKK
	2.572.657	2.531.800
	-5.000.000	-11.438.500
	-2.427.343	-8.906.700
1	-3.888.312	-4.085.758
	-3.888.312	-4.085.758
	-6.315.655	-12.992.458
	1.570.442	1.024.143
	-4.745.213	-11.968.315
Forslag til resultatdisponering:		
	-4.745.213	-11.968.315
	-4.745.213	-11.968.315

City Property A/S

BALANCE

Aktiver		31.12.12	31.12.11
Note		DKK	DKK
2	Ejendomme	42.000.000	47.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	42.000.000	47.000.000
	Anlægsaktiver i alt	42.000.000	47.000.000
	Andre tilgodehavender	586	586
	Tilgodehavender i alt	586	586
	Omsætningsaktiver i alt	586	586
	Aktiver i alt	42.000.586	47.000.586

City Property A/S

BALANCE

Note	31.12.12 DKK	31.12.11 DKK
Passiver		
	31.12.12	31.12.11
	DKK	DKK
	504.000	504.000
	-21.825.146	-17.887.725
3	Egenkapital i alt	-21.321.146
	5.819.849	7.121.028
4	Hensættelse til udskudt skat	5.819.849
	5.819.849	7.121.028
	44.558.721	44.621.740
	-750.000	-852.000
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	43.808.721
	750.000	852.000
	9.228.251	7.995.409
	1.701.993	1.551.517
	289.164	462.848
	1.723.754	2.631.769
	13.693.162	13.493.543
	57.501.883	57.263.283
	Gældsforpligtelser i alt	57.501.883
	42.000.586	47.000.586
	Passiver i alt	42.000.586

NOTER

O. Refinansieringsforhandlinger og ejendomssalg

Der er pågår p.t. fortsatte forhandlinger om refinansiering af selskabets gældsbyrde for at nedbringe rentebyrden. Ved et forventeligt positivt udfald af disse forhandlinger medio 2013 forventes selskabets egenkapital at kunne reetableres indenfor en kortere årrække. Som et andet skridt, er ejendommen sat til salg. Det forventes ikke, at selskabskapitalen vil kunne reetableres ved et salg af ejendommen.

	2012	2011
	DKK	DKK
1. Finansielle omkostninger og lignende omkostninger		
Pengeinstitutter	3.545.510	3.113.036
Aktionærer	307.915	256.831
Kurstab mv.	0	708.858
Renter m.v. uden fradragret	33.887	6.033
Øvrige renteudgifter	1.000	1.000
I alt	3.888.312	4.085.758
2. Ejendomme		
Anskaffelsessum 01. januar 2012	57.392.351	57.392.351
Samlet anskaffelsessum	57.392.351	57.392.351
Værdiregulering 01. januar 2012	-10.392.351	1.046.149
Årets værdiregulering	-5.000.000	-11.438.500
Værdiregulering 31. december 2012	-15.392.351	-10.392.351
Bogført værdi	42.000.000	47.000.000

Som følge af den fortsatte, generelle uro på de finansielle markeder, er der, efter ledelsens vurdering, pt. ikke et effektivt marked for køb og salg af fast ejendom. De handler der gennemføres er efter ledelsens vurdering i stort omfang påkrævet grundet likviditetsknaphed hos sælger. Prisen for ejendomme i et marked med mange sælgere, heraf en del tvangssælgere og kun få købere, er, efter ledelsens vurdering, ikke udtryk for en reel markedspris. Selskabets ledelse har derfor valgt at opretholde den i foregående regnskabsår nedskrevne værdi af selskabets ejendom på 42.000 T.DKK., hvilket efter ledelsens opfattelse er udtryk for en særdeles forsigtig værdiansættelse selv under iagttagelse af den aktuelle krise på ejendomsmarkedet.

City Property A/S

NOTER

3. Egenkapital i alt	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Saldo 01. januar 2012	504.000	-17.887.725	-17.383.725
Nettoværdi af renteswap	0	807.792	807.792
Årets resultat	0	-4.745.213	-4.745.213
Saldo pr. 31. december 2012	504.000	-21.825.146	-21.321.146

Aktiekapitalen er fordelt i 504 stk. á nom. 1.000 DKK.

	31.12.12 DKK	31.12.11 DKK
4. Hensættelse til udskudt skat		
Ejendom	8.377.715	9.502.306
Prioritetsgæld mv.	-97.919	-98.158
Renteswap	-259.548	-528.811
Underskudsfrøførel	-2.200.399	-1.754.309
Saldo pr. 31. december 2012	5.819.849	7.121.028

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Gæld der forfalder til betaling mere end 5 år

efter regnskabsafslutningen udgør 39.708.000 39.771.000

6. Sikkerhedsstillelser.

Til sikkerhed for bankgæld, DKK 46.871.869, hvoraf kr. 43.808.721 er opført under langfristet gæld, er der stillet følgende sikkerheder:

- Ejerpantebreve i selskabets ejendom på i alt DKK 40.700.000
- Skadesløsbrev i selskabets ejendom på i alt DKK 13.000.000

Transport i samtlige rettigheder i henhold til indgået erhvervslejekontrakt mellem selskabet og dets lejer, herunder lejebetalinger og depositum.