

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

CityBo A/S

Sundby Parkvej 18,3 tv.
2300 København S

Årsrapport 1/1 - 31/12 2017

13. regnskabsår

CVR-nr : 29 24 65 64

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den

Leif Rørbæk
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: CityBo A/S
Sundby Parkvej 18,3 tv.
2300 København S

CVR-nr.: 29 24 65 64
Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2017

Bestyrelse

Leif Rørbæk
Jorun Christophersen
Michael Skjoldø

Direktion

Leif Rørbæk

Revisor

Revidata Registrerede Revisorer A/S
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

**Erklæringsgivende
revisor:** Minna Jensen

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2017, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. april 2018

I direktionen

Leif Rørbæk

I bestyrelsen

Leif Rørbæk

Jorun Christophersen

Michael Skjoldø

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse af CityBo A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for CityBo A/S for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Kgs. Lyngby, den 25. april 2018
Revidata Registrerede Revisorer A/S, CVR nr. 37029815

Minna Jensen
Registreret revisor
mne3249

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets primære forretningsområde er køb, salg, investering og udlejning af fast ejendom. Derudover at drive virksomhed med juridisk rådgivning og bistand, samt investering i værdipapirer.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har anvendt reglerne for regnskabsklasse C for posten "Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder".

Generelt om indregning og måling

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

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Balanceposter i udenlandsk valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af løn og gager, pensioner, sociale bidrag og øvrige lønrelaterede omkostninger samt refusioner.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

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

Fortjeneste eller tab på afhændede/udgåede materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/omkostninger.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultat efter skat.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af eksternt vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligejendomme

	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
København	kr. 900 - kr. 1.100	2,0%-3,0%

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes reguleringer til markedislejen, når disse varsles overfor lejerer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post "Forslag til udbytte" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Hensættelser

Udskudte skatteforpligtelser og -aktiver

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gæld

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter måles til pantebrevsrestgælden.

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal restgæld.

**Resultatopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2017**

<u>Note</u>	2017	2016
Bruttofortjeneste	-36.946	75.445
1 Personaleomkostninger	-222.433	-208.627
Resultat før afskrivninger	-259.379	-133.182
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.940	-10.940
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	110.400	0
Resultat af primær drift	-159.919	-144.122
Finansielle indtægter	188.305	120.286
Finansielle omkostninger	-25.551	-23.116
Resultat før skat	2.835	-46.952
Skat af årets resultat	171	39.637
Årets resultat	3.006	-7.315
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	100.000	0
Overført resultat	-96.994	-7.315
Disponeret i alt	3.006	-7.315

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2017**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	2.610.400	2.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.680	23.620
Materielle anlægsaktiver i alt	2.623.080	2.523.620
Finansielle anlægsaktiver		
Anlægsaktiver i alt	2.623.080	2.523.620
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	26.254	26.330
Periodeafgrænsningsposter	0	1.830
Tilgodehavender i alt	26.254	28.160
Værdipapirer og kapitalandele		
Værdipapirer og kapitalandele	1.541.315	1.688.735
Værdipapirer og kapitalandele i alt	1.541.315	1.688.735
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	230.890	164.449
Likvide beholdninger i alt	230.890	164.449
Omsætningsaktiver i alt	1.798.459	1.881.344
Aktiver i alt	4.421.539	4.404.964

**Balance - Passiver
pr. 31. december 2017**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
2 Selskabskapital	500.000	500.000
3 Overført resultat	2.367.952	2.464.946
4 Forslag til udbytte	0	0
Egenkapital i alt	2.867.952	2.964.946
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	161.371	162.522
Hensatte forpligtigelser i alt	161.371	162.522
5 Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	845.057	882.424
Anden gæld	399.000	299.000
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	1.244.057	1.181.424
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	36.000	35.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.000	20.000
6 Anden gæld	81.159	41.072
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	148.159	96.072
Gældsforpligtigelser i alt	1.392.216	1.277.496
Passiver i alt	4.421.539	4.404.964
7 Ejerforhold		
8 Sikkerheder og pantsætninger		
9 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		
10 Usikkerhed ved indregning og måling		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2017</u>
1 Personaleomkostninger	
Lønninger	199.044
Sociale bidrag og personaleomkostninger	<u>23.389</u>
Personaleomkostninger i alt	<u><u>222.433</u></u>
 Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	1
 Personaleomkostninger sidste år	
Lønninger	185.940
Sociale bidrag og personaleomkostninger	<u>22.687</u>
Personaleomkostninger sidste år i alt	<u><u>208.627</u></u>
 2 Selskabskapital	
Aktiekapital, primo	<u>500.000</u>
Selskabskapital i alt	<u><u>500.000</u></u>
 3 Overført resultat	
Overført resultat, primo	2.464.946
Årets overførte resultat	<u>-96.994</u>
Overført resultat i alt	<u><u>2.367.952</u></u>
 4 Forslag til udbytte	
Betalt udbytte	-100.000
Forslag til udbytte i regnskabsåret	<u>100.000</u>
Forslag til udbytte i alt	<u><u>0</u></u>
 5 Langfristede gældsforpligtigelser	
Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 739.	

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2017</u>
6 Anden gæld	
Kr. 81.159, heraf udgør selskabsskat kr. 0.	
Selskabsskat, primo	-26.330
Udbytteskat	-6.254
Betalt ordinær a'contoskat	-20.000
Overskydende skat	26.330
Overført tilgodehavende skat	26.254
Selskabsskat i alt	0
7 Ejerforhold	
Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog, som ejende minimum 5% af stemmerne eller mindst 5% og over kr. 100.000 af selskabskapitalen på kr. 500.000:	
Leif Rørbæk, København	
8 Sikkerheder og pantsætninger	
Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 917 har pant i grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi t.kr. 2.610.	
9 Eventualforpligtelser og eventualaktiver	
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.	
10 Usikkerhed ved indregning og måling	
Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.	

