
City Apartment 9000 ApS

CVR-nr.: 29215774

Boulevarden 11 1 tv
9000 Aalborg

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

03/02/2026

Bo Nørholm
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden City Apartment 9000 ApS
Boulevarden 11 1 tv
9000 Aalborg
e-mailadresse: info@prodomus.dk
CVR-nr.: 29215774
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for City Apartment 9000 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aalborg, den 29/01/2026

Direktion

Bo Tornøe Nørholm

Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet er investering i velbeliggende ejerlejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet resultat udviser overskud på 38 tkr. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.25 i alt 5.111 tkr.

Selskabet har i løbet af året haft uændret portefølje af velbeliggende ejerlejligheder.

Der forventes overskud i 2026.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder drifts- og vedligeholdelsesomkostninger for ejendomme samt omkostninger til udlejning og administration af ejendommene.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indholder omkostninger til selskabsadministration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til vurderet dagsværdi på statustidspunktet. Reguleringer føres som dagsværdiregulering på resultatopgørelsen.

Værdiansættelse af gæld vedrørende investeringsejendomme

Gæld vedrørende investeringsejendomme værdiansættes til amortiseret kostpris på statustidspunktet. Finansielle instrumenter værdiansættes til markedsværdien på statustidspunktet. Reguleringer føres via resultatopgørelsen.

Andre Driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder tab på salg af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortering af gæld samt finansielle omkostninger i øvrigt.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 på egenkapitalen.

Den aktuelle skat er beregnet under hensyntagen til sambeskatning med moderselskabet.

Balance**Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

Selskabets beholdning af ejendomme måles til dagsværdi. Første indregning sker til kostpris.

Dagsværdien opgøres ved en systematisk vurdering af hver enkelt ejendoms forventede afkast over den forventede levetid, tilbagekapitaliseret til statusdagen. Kapitaliseringsfaktoren fastsættes individuelt baseret på et forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom. Der er ved fastsættelsen af kapitaliseringsfaktoren taget hensyn til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Værdiregulering føres i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat hensættes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter måles til amortiseret kostpris. Den årlige amortisering indregnes i resultatopgørelsen under posten "Øvrige finansielle omkostninger".

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Nettoomsætning		1.123.122	1.097.159
Ejendomsomkostninger		-376.965	-369.625
Administrationsomkostninger		-11.239	-11.484
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	-129.180	90.000
Bruttoresultat		605.738	806.050
Resultat af ordinær primær drift		605.738	806.050
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-36.590	-38.100
Andre finansielle omkostninger		-559.479	-607.938
Ordinært resultat før skat		9.669	160.012
Skat af årets resultat		28.673	-4.403
Årets resultat		38.342	155.609
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		38.342	155.609
I alt		38.342	155.609

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		19.815.000	19.865.000
Materielle anlægsaktiver i alt		19.815.000	19.865.000
Anlægsaktiver i alt		19.815.000	19.865.000
Andre tilgodehavender		25.930	0
Tilgodehavender i alt		25.930	0
Likvide beholdninger		25	12.483
Omsætningsaktiver i alt		25.955	12.483
AKTIVER I ALT		19.840.955	19.877.483

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		700.000	700.000
Overført resultat		4.410.986	4.372.644
Egenkapital i alt		5.110.986	5.072.644
Hensættelse til udskudt skat		26.561	68.361
Hensatte forpligtelser i alt		26.561	68.361
Gæld til realkreditinstitutter		13.261.201	13.274.096
Langfristede gældsforpligtelser i alt		13.261.201	13.291.400
Gæld til realkreditinstitutter		12.895	17.304
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.021.310	1.052.504
Skyldig selskabsskat		13.127	15.403
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		394.875	377.171
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.442.207	1.445.078
Gældsforpligtelser i alt		14.703.408	14.736.478
PASSIVER I ALT		19.840.955	19.877.483

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	700.000	4.372.644	5.072.644
Årets resultat		38.342	38.342
Egenkapital, ultimo	700.000	4.410.986	5.110.986

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2024 kr.	2024 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-50.000	90.000
Renoveringer og opsat vedligehold	-79.180	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, netto	-129.180	90.000

2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdi af investeringsejendomme udgør 31.12.25 DKK 19.815.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen udgør -DKK 129.180

Selskabet anvender normailndtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 4-6,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendommene

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.274 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 19.815 tkr.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2025 1
------------------------------	------------------