

CITY NORD, ÅRHUS ApS

**Tordenskjoldsgade 85
8200 Aarhus N**

CVR-nr. 16 55 86 99

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. juni 2022

Rene Hueg
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for CITY NORD, ÅRHUS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 30. juni 2022

Direktion

Rene Hueg
Direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i CITY NORD, ÅRHUS ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CITY NORD, ÅRHUS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Overtrædelse af selskabslovens regler om lån til kapitalejer

Selskabet har i strid med selskabslovens §210 ydet et lån til selskabets kapitalejer hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Fordringen er i februar 2021 udloddet efter behørig renteberegning.

Hornslet, den 30. juni 2022

Skov Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 27 52 59 89

Solveig Skov Nielsen
Registreret revisor
MNE-nr. mne16912

Selskabsoplysninger

Selskabet

CITY NORD, ÅRHUS ApS
Tordenskjoldsgade 85
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 16 55 86 99

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Rene Hueg, direktør

Revision

Skov Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
Byvej 2
8543 Hornslet

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med handel og drift af investeringsejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 1.339.781, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 14.240.880.

Selskabets ledelse anser resultatet for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CITY NORD, ÅRHUS ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af beboelsesejendom

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger i forbindelse med den løbende drift samt vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		944.995	589.068
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	900.000	13.000.000
Resultat før finansielle poster		1.844.995	13.589.068
Finansielle indtægter		123.075	1.231.351
Finansielle omkostninger		-780.881	-278.377
Resultat før skat		1.187.189	14.542.042
Skat af årets resultat	3	152.592	-6.300.339
Årets resultat		1.339.781	8.241.703
Foreslået udbytte		0	13.000.000
Ekstraordinært udbytte		1.000.000	0
Overført resultat		339.781	-4.758.297
		1.339.781	8.241.703

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	4	36.700.000	35.800.000
Materielle anlægsaktiver		36.700.000	35.800.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	51.700	1.517.069
Finansielle anlægsaktiver		51.700	1.517.069
Anlægsaktiver i alt		36.751.700	37.317.069
Andre tilgodehavender		759	50.000
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	0	12.902.888
Tilgodehavender		759	12.952.888
Likvide beholdninger		387.634	1.605
Omsætningsaktiver i alt		388.393	12.954.493
Aktiver i alt		37.140.093	50.271.562

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		13.636.066	13.296.285
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	13.000.000
Sikringsfond		404.814	0
Egenkapital		14.240.880	26.496.285
Hensættelse til udskudt skat	7	6.160.559	5.962.559
Hensatte forpligtelser i alt		6.160.559	5.962.559
Gæld til realkreditinstitutter		15.588.903	15.301.123
Langfristede gældsforpligtelser	8	15.588.903	15.301.123
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	33.659	599.997
Banker		451.227	375.808
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	2.456
Selskabsskat		63.796	1.250.659
Anden gæld		330.394	15.000
Deposita		270.675	267.675
Kortfristede gældsforpligtelser		1.149.751	2.511.595
Gældsforpligtelser i alt		16.738.654	17.812.718
Passiver i alt		37.140.093	50.271.562
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Foreslået ekstraordinæ rt udbytte	Sikringsfond	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	200.000	13.296.285	13.000.000	0	0	26.496.285
Betalt ordinært udbytte	0	0	-13.000.000	-1.000.000	0	-14.000.000
Årets resultat	0	339.781	0	1.000.000	404.814	1.744.595
Egenkapital 31. december 2021	200.000	13.636.066	0	0	404.814	14.240.880

Noter

1 Oplysning om dagsværdi

Dagsværdien af aktiver, der måles til dagsværdi, udgør ultimo DKK 51.700. Årets ændringer i dagsværdien, som er indregnet i resultatopgørelsen, udgør DKK 18.075

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>900.000</u>	<u>13.000.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>900.000</u>	<u>13.000.000</u>
	<u>900.000</u>	<u>13.000.000</u>
 3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	108.284	339.460
Årets udskudte skat	198.000	5.962.559
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-458.876</u>	<u>-1.680</u>
	<u>-152.592</u>	<u>6.300.339</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	8.697.461
Kostpris 31. december 2021	8.697.461
Værdireguleringer 1. januar 2021	27.102.539
Årets værdireguleringer	900.000
Værdireguleringer 31. december 2021	28.002.539
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	36.700.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Virksomheden anvender normalindtjeningsmetoden for fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien på ejendommen er baseret på en forventet nettoleje på t.kr. 1.101 og en afkastprocent på 3,00. Afkastprocenten 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 fastsæggelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Noter

5 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og ka- pitalandele
Kostpris 1. januar 2021	709.238
Tilgang i årets løb	31.670
Afgang i årets løb	-1.519.263
Kostpris 31. december 2021	-778.355
Nedskrivninger 1. januar 2021	-807.831
Årets nedskrivninger	-53.894
Ned- og afskrivninger af aktuarmæssige gevinster (tab)	31.670
Nedskrivninger 31. december 2021	-830.055
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	51.700

	2021 kr.	2020 kr.
6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	12.902.888

Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

Direktion

Udestående gæld	0	12.902.888
Rentefod (%)	10,05%	10,05%

Kapitalejerlån primo er renteberegnet i frem til udlodning af fordring 24/2 -2021.

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	6.160.559	5.962.559
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021	6.160.559	5.962.559
 Materielle anlægsaktiver	 6.160.559	 5.962.559
	6.160.559	5.962.559

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.901.120	15.622.562	33.659	15.046.531
	15.901.120	15.622.562	33.659	15.046.531

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 15.623, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 36.700.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Rene Hueg

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-145617327691

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 11:07:12

Underskrevet med NemID

NEM ID

Solveig Skov Nielsen

Som Revisor

På vegne af Skov Revision

RID: 63893338

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 11:07:50

Underskrevet med NemID

NEM ID

Rene Hueg

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-145617327691

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 11:10:41

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: a15b5eqzzrp247949357

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.