



Tlf.: 74 52 41 41  
haderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nordhavnsvej 12, 1. sal  
DK-6100 Haderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**CHRISTIANSLYST A/S**  
**OLE RØMERS VEJ 26, 6100 HADERSLEV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. november 2016

---

Christian Jessen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Christianslyst A/S Ole Rømers Vej 26 6100 Haderslev  CVR-nr.: 11 86 47 83 Stiftet: 1. januar 1988 Hjemsted: Haderslev Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
<b>Bestyrelse</b>	Chr. Jessen Torben Jessen Benta Larsen Michael Jessen Hanne Hedegaard Dorte Vind Jessen Kammille Mariah Larsen Peter Vind Jessen Cecilie Langberg Jessen Jens Christian Langberg Jessen
<b>Direktion</b>	Chr. Jessen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Gravene 2 6100 Haderslev
<b>Advokat</b>	Buch Advokatfirma Skipperhuset Hansborggade 30, 3. 6100 Haderslev

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Christianslyst A/S.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 14. september 2016

Direktion

\_\_\_\_\_  
Chr. Jessen

Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Chr. Jessen

\_\_\_\_\_  
Torben Jessen

\_\_\_\_\_  
Benta Larsen

\_\_\_\_\_  
Michael Jessen

\_\_\_\_\_  
Hanne Hedegaard

\_\_\_\_\_  
Dorte Vind Jessen

\_\_\_\_\_  
Kammille Mariah Larsen

\_\_\_\_\_  
Peter Vind Jessen

\_\_\_\_\_  
Cecilie Langberg Jessen

\_\_\_\_\_  
Jens Christian Langberg Jessen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i Christianslyst A/S*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Christianslyst A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Haderslev, den 14. september 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jakob Ørkild Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af boligejendomme. Enkelte ejendomme indeholder også erhvervslejemål.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Christianslyst A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Skat**

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Overstiger handelsværdien af grunde og bygninger væsentligt bogført værdi opskrives til forsigtig opgjort handelsværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50-100 år	0 - 91%

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse.

**Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet. Obligationslån optaget/overtaget i forbindelse med ejendoms køb før 1/7 2002 er målt til nominelt beløb, der anses for at være på niveau med amortiseret restgæld.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.387.951</b>	<b>1.500.607</b>
Personaleomkostninger.....	1	-244.423	-179.562
Afskrivninger.....		-273.351	-272.541
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>870.177</b>	<b>1.048.504</b>
Finansielle indtægter.....		22.107	64.476
Finansielle omkostninger.....		-265.006	-344.197
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>627.278</b>	<b>768.783</b>
Skat af årets resultat.....	2	-141.351	-176.979
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>485.927</b>	<b>591.804</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udbytte for regnskabsåret.....		332.700	332.700
Overført resultat.....		153.227	259.104
<b>I ALT</b> .....		<b>485.927</b>	<b>591.804</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Ejendomme.....		33.959.614	34.232.966
Materielle anlægsaktiver.....	3	33.959.614	34.232.966
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>33.959.614</b>	<b>34.232.966</b>
Andre tilgodehavender.....		64.235	1.035
Periodeafgrænsningsposter.....		60.996	93.529
Tilgodehavender.....		125.231	94.564
Aktier.....		331.936	428.267
Værdipapirer.....		331.936	428.267
Likvider.....		451.146	763.678
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>908.313</b>	<b>1.286.509</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>34.867.927</b>	<b>35.519.475</b>

**BALANCE 30. JUNI**

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiekapital.....		665.400	665.400
Reserve for opskrivninger.....		8.597.325	8.597.325
Overført overskud.....		7.327.052	7.173.825
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>16.589.777</b>	<b>16.436.550</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.028.097	2.079.488
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.028.097</b>	<b>2.079.488</b>
Prioritetsgæld .....		13.039.737	13.867.921
Gæld til pengeinstitut.....		33.333	0
Depositum.....		675.295	680.118
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>13.748.365</b>	<b>14.548.039</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	775.000	707.373
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		261.551	62.674
Selskabsskat.....		270.029	328.188
Anden gæld.....		815.098	998.735
Periodeafgrænsningsposter.....		47.304	25.724
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		332.706	332.704
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.501.688</b>	<b>2.455.398</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>16.250.053</b>	<b>17.003.437</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>34.867.927</b>	<b>35.519.475</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Løn og gager.....	241.958	179.022		
Andre omkostninger til social sikring.....	2.465	540		
	<b>244.423</b>	<b>179.562</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	192.742	232.862		
Regulering af udskudt skat.....	-51.391	-55.883		
	<b>141.351</b>	<b>176.979</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Ejendomme		
Kostpris 1. juli 2015.....		28.184.090		
Kostpris 30. juni 2016.....		<b>28.184.090</b>		
Opskrivninger 1. juli 2015.....		11.152.147		
Opskrivninger 30. juni 2016.....		<b>11.152.147</b>		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015.....		5.103.271		
Årets afskrivninger .....		273.352		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016.....		<b>5.376.623</b>		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....		<b>33.959.614</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	665.400	8.597.325	7.173.825	16.436.550
Forslag til årets resultatdisponering.....			153.227	153.227
Egenkapital 30. juni 2016.....	<b>665.400</b>	<b>8.597.325</b>	<b>7.327.052</b>	<b>16.589.777</b>
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	14.574.521	13.814.737	775.000	10.224.994
Gæld til pengeinstitutter.....	773	33.333	0	0
Depositum.....	680.118	675.295	0	675.295
	<b>15.255.412</b>	<b>14.523.365</b>	<b>775.000</b>	<b>10.900.289</b>

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.815 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 32.964 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der deponeret ejerpantebreve på nom. 2.640 tkr., den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 30. juni 2016 7.258 tkr.

Værdipapirdepot med aktier er stillet til sikkerhed for bankengagement. Bogført værdi pr. 30. juni 2016 udgør 335 tkr.

**Ejerforhold****7**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller aktiekapitalen:

Chr. Jessen

Elmevej 21, Hammelev, 6500 Vojens

Benta Larsen

Sorgenfri 6, 6100 Haderslev

Torben Jessen

Kongevej 33, 6100 Haderslev