

CHRISTIANSLYST A/S
SORGENFRI 6, 6100 HADERSLEV
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. november 2019

Dirigent Christian Jessen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Christianslyst A/S Sorgenfri 6 6100 Haderslev CVR-nr.: 11 86 47 83 Stiftet: 1. januar 1988 Hjemsted: Haderslev Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Bestyrelse	Christian Jessen Torben Jessen Benta Linnea Larsen Michael Jessen Hanne Hedegaard Dorte Vind Jessen Schmidt Kammille Mariah Jensen Peter Vind Jessen Cecilie Langberg Jessen Jens Christian Langberg Jessen
Direktion	Christian Jessen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev
Pengeinstitut	Danske Bank Gravene 2 6100 Haderslev
Advokat	Elmann Advokatpartnerselskab Stockholmsgade 41 2100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 30. august 2019

Direktion:

Christian Jessen

Bestyrelse:

Christian Jessen

Torben Jessen

Benta Linnea Larsen

Michael Jessen

Hanne Hedegaard

Dorte Vind Jessen Schmidt

Kammille Mariah Jensen

Peter Vind Jessen

Cecilie Langberg Jessen

Jens Christian Langberg Jessen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Christianslyst A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Christianslyst A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

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

Haderslev, den 30. august 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jakob Ørkild Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19788

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.290.661	1.457.483
Personaleomkostninger.....	1	-213.033	-364.363
Afskrivninger.....		-227.676	-272.487
DRIFTSRESULTAT		1.849.952	820.633
Finansielle indtægter.....		7.080	8.975
Finansielle omkostninger.....		-208.664	-213.371
RESULTAT FØR SKAT		1.648.368	616.237
Skat af årets resultat.....	2	-293.327	-85.619
ÅRETS RESULTAT		1.355.041	530.618
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte for regnskabsåret.....		665.400	665.400
Overført resultat.....		689.641	-134.782
I ALT		1.355.041	530.618

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Ejendomme.....		29.367.321	31.222.503
Materielle anlægsaktiver.....	3	29.367.321	31.222.503
ANLÆGSAKTIVER.....		29.367.321	31.222.503
Andre tilgodehavender.....		0	2.200.036
Tilgodehavende selskabsskat.....		3.066	0
Periodeafgrænsningsposter.....		63.942	63.942
Tilgodehavender.....		67.008	2.263.978
Aktier.....		183.008	210.946
Værdipapirer.....		183.008	210.946
Likvider.....		296.604	77.079
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		546.620	2.552.003
AKTIVER.....		29.913.941	33.774.506

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiekapital.....		665.400	665.400
Reserve for opskrivninger.....		5.382.208	6.848.447
Overført overskud.....		11.338.293	9.182.413
Forslag til udbytte.....		665.400	665.400
EGENKAPITAL.....	4	18.051.301	17.361.660
Hensættelse til udskudt skat.....		1.636.382	1.840.805
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.636.382	1.840.805
Prioritetsgæld.....		7.413.602	10.627.900
Depositem.....		614.897	716.954
Selskabsskat.....		457.341	153.975
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	8.485.840	11.498.829
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	550.000	750.000
Gæld til pengeinstitutter.....		123.293	127.148
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		94.597	45.344
Selskabsskat.....		0	427.934
Anden gæld.....		925.224	1.675.482
Periodeafgrænsningsposter.....		47.304	47.304
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.740.418	3.073.212
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.226.258	14.572.041
PASSIVER.....		29.913.941	33.774.506
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note		
Personaleomkostninger			1		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)					
Løn og gager.....	209.013	359.644			
Andre omkostninger til social sikring.....	4.020	4.719			
	213.033	364.363			
Skat af årets resultat			2		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	497.750	467.764			
Regulering af udskudt skat.....	-204.423	-382.145			
	293.327	85.619			
Materielle anlægsaktiver			3		
		Ejendomme			
Kostpris 1. juli 2018.....		26.956.854			
Tilgang.....		1.222.676			
Afgang.....		-1.998.339			
Kostpris 30. juni 2019.....		26.181.191			
Opskrivninger 1. juli 2018.....		10.201.845			
Opskrivninger solgte aktiver.....		-1.750.701			
Opskrivninger 30. juni 2019.....		8.451.144			
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018.....		5.936.196			
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-898.858			
Årets afskrivninger		227.676			
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019.....		5.265.014			
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....		29.367.321			
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1		22.467.068			
Egenkapital			4		
	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2018.....	665.400	6.848.447	9.182.413	0	16.696.260
Andre reguleringer.....		-1.466.239	1.466.239		
Forslag til resultatdisponering..			689.641	665.400	1.355.041
Egenkapital 30. juni 2019.....	665.400	5.382.208	11.338.293	665.400	18.051.301

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

5

	30/6 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Prioritetsgæld.....	7.963.602	550.000	5.683.984	11.377.900	750.000
Depositum.....	614.897	0	0	716.954	0
Selskabsskat.....	457.341	0	0	153.975	0
	9.035.840	550.000	5.683.984	12.248.829	750.000

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.964 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 29.367 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 2019 7.066 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Christianslyst A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket 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.

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:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af 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 eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.