



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**  
**SORGENFRI 6, 6100 HADERSLEV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. november 2018

---

Dirigent Christian Jessen

CVR-NR. 11 86 47 83

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Christianslyst A/S Sorgenfri 6 6100 Haderslev  Telefon: +45 23 39 97 87 Hjemmeside: <a href="http://www.chr-lyst.dk">www.chr-lyst.dk</a> E-mail: <a href="mailto:bl@chr-lyst.dk">bl@chr-lyst.dk</a>  CVR-nr.: 11 86 47 83 Stiftet: 1. januar 1988 Hjemsted: Haderslev Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
<b>Bestyrelse</b>	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
<b>Direktion</b>	Christian Jessen
<b>Revision</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 regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 16. oktober 2018

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 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 16. oktober 2018

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	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.457.483</b>	<b>1.243.757</b>
Personaleomkostninger.....	1	-364.363	-167.563
Afskrivninger.....		-272.487	-272.541
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>820.633</b>	<b>803.653</b>
Finansielle indtægter.....		8.975	107.005
Finansielle omkostninger.....		-213.371	-194.559
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>616.237</b>	<b>716.099</b>
Skat af årets resultat.....	2	-85.619	-142.135
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>530.618</b>	<b>573.964</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udbytte for regnskabsåret.....		665.400	332.700
Overført resultat.....		-134.782	241.264
<b>I ALT</b> .....		<b>530.618</b>	<b>573.964</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Ejendomme.....		31.222.503	33.687.076
Materielle anlægsaktiver.....	3	<b>31.222.503</b>	<b>33.687.076</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>31.222.503</b>	<b>33.687.076</b>
Andre tilgodehavender.....		2.200.036	36
Periodeafgrænsningsposter.....		63.942	62.675
Tilgodehavender.....		<b>2.263.978</b>	<b>62.711</b>
Aktier.....		210.946	305.851
Værdipapirer.....		<b>210.946</b>	<b>305.851</b>
Likvider.....		<b>77.079</b>	<b>281.508</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.552.003</b>	<b>650.070</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>33.774.506</b>	<b>34.337.146</b>

**BALANCE 30. JUNI**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b> kr.	<b>2017</b> kr.
Aktiekapital.....		665.400	665.400
Reserve for opskrivninger.....		6.848.447	7.794.837
Overført overskud.....		9.182.413	8.370.804
Forslag til udbytte.....		665.400	332.700
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>17.361.660</b>	<b>17.163.741</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.840.805	2.222.950
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.840.805</b>	<b>2.222.950</b>
Prioritetsgæld.....		10.627.900	11.983.290
Depositum.....		716.954	718.603
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>11.344.854</b>	<b>12.701.893</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	750.000	750.000
Gæld til pengeinstitutter.....		127.148	65.894
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		45.344	55.365
Selskabsskat.....		581.909	252.948
Anden gæld.....		1.675.482	1.077.051
Periodeafgrænsningsposter.....		47.304	47.304
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.227.187</b>	<b>2.248.562</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>14.572.041</b>	<b>14.950.455</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>33.774.506</b>	<b>34.337.146</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>6</b>		

## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note		
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)					
Løn og gager.....	359.644	160.186			
Andre omkostninger til social sikring.....	4.719	3.177			
Andre personaleomkostninger.....	0	4.200			
	<b>364.363</b>	<b>167.563</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	467.764	157.388			
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-14.631			
Regulering af udskudt skat.....	-382.145	-622			
	<b>85.619</b>	<b>142.135</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>		
		Ejendomme			
Kostpris 1. juli 2017.....		28.184.091			
Afgang.....		-1.227.237			
<b>Kostpris 30. juni 2018.....</b>		<b>26.956.854</b>			
Opskrivninger 1. juli 2017.....		11.463.101			
Opskrivninger solgte aktiver.....		-1.261.256			
<b>Opskrivninger 30. juni 2018.....</b>		<b>10.201.845</b>			
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017.....		5.960.116			
Årets afskrivninger.....		272.487			
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2018.....</b>		<b>6.232.603</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....</b>		<b>30.926.096</b>			
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		23.131.273			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>		
	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2017.....	665.400	7.794.837	8.370.805	0	16.831.042
Andre reguleringer.....		-946.390	946.390		
Forslag til årets resultatdisponering.....			-134.782	665.400	530.618
<b>Egenkapital 30. juni 2018.....</b>	<b>665.400</b>	<b>6.848.447</b>	<b>9.182.413</b>	<b>665.400</b>	<b>17.361.660</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/7 2017	30/6 2018	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Prioritetsgæld.....	12.733.290	11.377.900	750.000	9.397.902	
Depositum.....	718.603	716.954	0	718.603	
	<b>13.451.893</b>	<b>12.094.854</b>	<b>750.000</b>	<b>10.116.505</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.378 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 31.223 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 2018 7.129 tkr.

Værdipapirdepot med aktier er stillet til sikkerhed for bankengagement. Bogført værdi pr. 30. juni 2018 udgør 211 tkr.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Christianslyst A/S for 2017/18 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 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.

**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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

### 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.