



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 2021 - 30. JUNI 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. november 2022

---

Peter Vind Jessen

## 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 2021 - 30. juni 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Christianslyst A/S Sorgenfri 6 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 11 86 47 83 Stiftet: 1. januar 1988 Kommune: Haderslev Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
<b>Bestyrelse</b>	Bodil 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>	Peter Vind Jessen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Gravene 2 6100 Haderslev

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 24. oktober 2022

Direktion:

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

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Bodil 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 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 24. oktober 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Alex Sartor Thomsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34472

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

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

Der er sket ændring i regnskabspraksis omkring Grundejernes Investeringsfond, idet indestående hos Grundejernes Investeringsfond nu er medtaget som andre tilgodehavender.

### **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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>908.933</b>	<b>1.245.281</b>
Personaleomkostninger.....	1	-238.514	-253.541
Afskrivninger.....		-249.727	-250.292
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>420.692</b>	<b>741.448</b>
Finansielle indtægter.....		7.343	80.636
Finansielle omkostninger.....		-99.556	-99.255
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>328.479</b>	<b>722.829</b>
Skat af årets resultat.....	2	-63.808	-144.750
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>264.671</b>	<b>578.079</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udbytte for regnskabsåret.....		332.700	665.400
Overført resultat.....		-68.029	-87.321
<b>I ALT</b> .....		<b>264.671</b>	<b>578.079</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Ejendomme.....		28.031.210	28.194.999
Materielle anlægsaktiver.....	3	<b>28.031.210</b>	<b>28.194.999</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>28.031.210</b>	<b>28.194.999</b>
Andre tilgodehavender.....		132.541	312.893
Tilgodehavende selskabsskat.....		48.688	0
Periodeafgrænsningsposter.....		60.569	63.942
Tilgodehavender.....	4	<b>241.798</b>	<b>376.835</b>
Aktier.....	5	0	155.772
Værdipapirer.....		0	155.772
Likvider.....		<b>263.791</b>	<b>776.518</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>505.589</b>	<b>1.309.125</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>28.536.799</b>	<b>29.504.124</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiekapital.....		665.400	665.400
Reserve for opskrivninger.....		4.660.165	4.751.526
Overført overskud.....		12.492.634	12.469.302
Forslag til udbytte.....		332.700	665.400
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>18.150.899</b>	<b>18.551.628</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.481.976	1.486.456
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.481.976</b>	<b>1.486.456</b>
Prioritetsgæld.....		6.381.439	6.761.277
Depositum.....		628.618	595.780
Selskabsskat.....		0	75.824
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>7.010.057</b>	<b>7.432.881</b>
Obligationslån.....		390.000	420.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		162.859	233.165
Selskabsskat.....		0	2.200
Anden gæld.....		1.306.965	1.350.741
Periodeafgrænsningsposter.....		34.043	27.053
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.893.867</b>	<b>2.033.159</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>8.903.924</b>	<b>9.466.040</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>28.536.799</b>	<b>29.504.124</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 30. juni 2021.....	665.400	4.751.526	12.069.874	665.400	18.152.200
Praksisændring.....			399.428		399.428
<b>Korrigeret egenkapital 1. juli 2021.....</b>	<b>665.400</b>	<b>4.751.526</b>	<b>12.469.302</b>	<b>665.400</b>	<b>18.551.628</b>
Forslag til resultatdisponering.....			-68.029	332.700	264.671
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-665.400	-665.400
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>					
Andre reguleringer.....		-91.361	91.361		0
<b>Egenkapital 30. juni 2022.....</b>	<b>665.400</b>	<b>4.660.165</b>	<b>12.492.634</b>	<b>332.700</b>	<b>18.150.899</b>

## NOTER

			Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	231.977	247.456	
Andre omkostninger til social sikring.....	6.537	6.085	
	<b>238.514</b>	<b>253.541</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	70.488	168.696	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-2.200	0	
Regulering af udskudt skat.....	-4.480	-23.946	
	<b>63.808</b>	<b>144.750</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Ejendomme	
Kostpris 1. juli 2021.....		25.664.061	
Praksisændring.....		416.330	
Tilgang.....		85.938	
<b>Kostpris 30. juni 2022.....</b>		<b>26.166.329</b>	
Opskrivninger 1. juli 2021.....		7.733.444	
<b>Opskrivninger 30. juni 2022.....</b>		<b>7.733.444</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....		5.595.225	
Praksisændring.....		23.611	
Årets afskrivninger.....		249.727	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....</b>		<b>5.868.563</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....</b>		<b>28.031.210</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		19.821.582	
<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>			<b>4</b>
Tilgodehavende selskabsskat.....	32.512	0	
	<b>32.512</b>	<b>0</b>	
<b>Aktier</b>			<b>5</b>
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Aktier	
Dagsværdi 30. juni 2022.....		0	

## NOTER

## Note

## Langfristede gældsforpligtelser

6

	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Prioritetsgæld.....	6.771.439	390.000	5.200.000	7.181.277
Depositum.....	628.618	0	0	595.780
Selskabsskat.....	0	0	0	75.824
	<b>7.400.057</b>	<b>390.000</b>	<b>5.200.000</b>	<b>7.852.881</b>

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.925 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 22.715 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der deponeret ejerpantebreve på nom. 3.180 tkr., den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 30. juni 2022 9.148 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Christianslyst A/S for 2021/22 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, bortset fra følgende ændringer.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Der er sket ændring i den regnskabsmæssige behandling af beløb til Grundejerns Investeringsfond, idet indbetalinger til Grundejerns Investeringsfond nu medtages som andre tilgodehavender og som skyldige beløb. Tidligere er indbetalingerne til Grundejerns Investeringsfond blevet tillagt under vedligeholdelsesomkostninger og indbetalingerne er afsat som gæld og udbetalinger fra Grundejerns Investeringsfond blev modregnet i vedligeholdelse/forbedringer. Der er sket tilpasning af sammenligningstal for 2020/21, men tidligere år er ikke tilpasset.

Virksomheden af praksisændringen for 2020/21 udgør:

- Årets resultat efter skat formindskes med 9 tkr.
- Balancesummen forøges med 418 tkr.
- Egenkapitalen forøges med 399 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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

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.