



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 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. november 2023

Peter Vind Jessen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Christianslyst A/S Sorgenfri 6 6100 Haderslev CVR-nr.: 11 86 47 83 Stiftet: 1. januar 1988 Kommune: Haderslev Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
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
Direktion	Peter Vind Jessen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev
Pengeinstitut	Danske Bank Gravene 2 6100 Haderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. juli 2023 - 30. juni 2024 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 24. oktober 2023

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 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023

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.

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.171.435	908.933
Personaleomkostninger.....	1	-274.807	-238.514
Afskrivninger.....		-251.875	-249.727
DRIFTSRESULTAT		644.753	420.692
Finansielle indtægter.....		0	7.343
Finansielle omkostninger.....		-131.915	-99.556
RESULTAT FØR SKAT		512.838	328.479
Skat af årets resultat.....	2	-126.477	-63.808
ÅRETS RESULTAT		386.361	264.671
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte for regnskabsåret.....		332.700	332.700
Overført resultat.....		53.661	-68.029
I ALT		386.361	264.671

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Ejendomme.....		27.779.334	28.031.210
Materielle anlægsaktiver.....	3	27.779.334	28.031.210
ANLÆGSAKTIVER.....		27.779.334	28.031.210
Andre tilgodehavender.....		186.622	132.541
Tilgodehavende selskabsskat.....		32.512	48.688
Periodeafgrænsningsposter.....		39.554	60.569
Tilgodehavender.....		258.688	241.798
Likvider.....		247.863	263.791
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		506.551	505.589
AKTIVER.....		28.285.885	28.536.799

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiekapital.....		665.400	665.400
Reserve for opskrivninger.....		4.568.804	4.660.165
Overført overskud.....		12.637.656	12.492.634
Forslag til udbytte.....		332.700	332.700
EGENKAPITAL.....		18.204.560	18.150.899
Hensættelse til udskudt skat.....		1.493.119	1.481.976
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.493.119	1.481.976
Prioritetsgæld.....		6.026.155	6.381.439
Depositum.....		659.855	628.618
Selskabsskat.....		37.368	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	6.723.378	7.010.057
Prioritetsgæld.....		369.000	390.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		78.222	162.859
Anden gæld.....		1.363.045	1.306.965
Periodeafgrænsningsposter.....		54.561	34.043
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.864.828	1.893.867
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.588.206	8.903.924
PASSIVER.....		28.285.885	28.536.799
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	665.400	4.660.165	12.492.634	332.700	18.150.899
Forslag til resultatdisponering.....			53.661	332.700	386.361
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-332.700	-332.700
Andre lovpligtige bindinger					
Andre reguleringer.....		-91.361	91.361		0
Egenkapital 30. juni 2023.....	665.400	4.568.804	12.637.656	332.700	18.204.560

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
Løn og gager	268.381	231.977		
Andre omkostninger til social sikring.....	6.426	6.537		
	274.807	238.514		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	115.368	70.488		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-34	-2.200		
Regulering af udskudt skat.....	11.143	-4.480		
	126.477	63.808		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Ejendomme		
Kostpris 1. juli 2022.....		26.166.328		
Kostpris 30. juni 2023.....		26.166.328		
Opskrivninger 1. juli 2022.....		7.733.444		
Opskrivninger 30. juni 2023.....		7.733.444		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....		5.868.563		
Årets afskrivninger		251.875		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023.....		6.120.438		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....		27.779.334		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1		21.919.739		
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt
Prioritetsgæld.....	6.395.155	369.000	5.030.000	6.771.439
Depositum.....	659.855	0	0	628.618
Selskabsskat.....	37.368	0	0	0
	7.092.378	369.000	5.030.000	7.400.057
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.541 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 22.992 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 2023 9.148 tkr.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Christianslyst A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettosalgpris 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.

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 acontoskatte.

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.

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.