

# **BRDR. CHRISTIANSENS EJENDOMSINVESTERINGSSELSKAB ApS**

Skagensvej 57  
9881 Bindslev

Årsrapport  
1. oktober 2017 - 30. september 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**11/03/2019**

---

**Henrik Christiansen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** BRDR. CHRISTIANSENS EJENDOMSINVESTERINGSSKAB ApS  
Skagensvej 57  
9881 Bindslev  
  
Telefonnummer: 69136969  
  
CVR-nr: 12444737  
Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018

**Revisor** REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN  
STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Læsøvej 5  
9800 Hjørring  
DK Danmark  
CVR-nr: 15137371  
P-enhed: 1008783795

# Ledelsespåtegning

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2017/18, for  
Brdr. Christiansens Ejendomsinvesteringsselskab ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen erklærer, at betingelserne for fravalg af revision for regnskabsåret 2017/18 er opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 08/03/2019

## Direktion

René Folsted-Christiansen

Henrik Folsted Christiansen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Brdr Christiansens Ejendomsinvesteringsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brdr Christiansens Ejendomsinvesteringsselskab ApS for regnskabsåret 1/10 2017- 30/9 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, 08/03/2019

Tage ielsgaard Rasmussen , mne9212

Statsautoriseret revisor

REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN STATSAUTORISERET

REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 15137371

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive investering, herunder købe, drive samt administrere fast ejendom.

## Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

I forhold til sidste regnskabsår har der ikke fundet væsentlige ændringer sted.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Indtægter fra leje medtages i det år, hvor lejen er forfalden.

### Skat af årets resultat

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.

### Omregning af beløb i fremmed valuta

Salg og køb i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og tab resultatføres som en finansiel post.

## Balance

## Materielle anlægsaktiver

Ejendomme er optaget til anskaffelssum med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Der foretages liniære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

		Scrapværdi
Ejendomme	50-100 år	0
Tekniske anlæg	5 år	0
Hvidevarer	10 år	0

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 afskrivninger.

## Tilgodehavender

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

## Udbytte

Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktiver, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.



**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på overtagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Omregning af fremmed valuta**

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs.

Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavenets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Resultatopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>2.840.728</b>	<b>1.473.212</b>
Personaleomkostninger .....	1		
Lønninger .....		-225.160	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-365.610	-223.060
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>2.249.958</b>	<b>1.250.152</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-704.165	-478.797
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>1.545.793</b>	<b>771.355</b>
Skat af årets resultat .....		-356.226	-182.692
<b>Årets resultat</b> .....		<b>1.189.567</b>	<b>588.663</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		1.189.567	588.663
<b>I alt</b> .....		<b>1.189.567</b>	<b>588.663</b>

# Balance 30. september 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		54.495.499	24.463.040
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		16.333	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>54.511.832</b>	<b>24.463.040</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>54.511.832</b>	<b>24.463.040</b>
Udskudte skatteaktiver .....		374	0
Andre tilgodehavender .....		203.066	45.923
Periodeafgrænsningsposter .....		10.429	140.752
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>213.869</b>	<b>186.675</b>
Likvide beholdninger .....		86.218	688.069
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>300.087</b>	<b>874.744</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>54.811.919</b>	<b>25.337.784</b>

# Balance 30. september 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		165.000	165.000
Overført resultat .....		3.225.011	2.035.444
Forslag til udbytte .....			0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.390.011</b>	<b>2.200.444</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	8.778
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>8.778</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		43.705.990	19.579.890
Gæld til banker .....		375.000	465.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>44.080.990</b>	<b>20.044.890</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.354.655	439.522
Gæld til banker .....		4.313.320	1.076.012
Skyldig selskabsskat .....		490.416	367.268
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		771.491	508.652
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		411.036	603.968
Periodeafgrænsningsposter .....		0	88.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.340.918</b>	<b>3.083.672</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>51.421.908</b>	<b>23.128.562</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>54.811.919</b>	<b>25.337.784</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Løn og gager	223.740	0
Pensionsbidrag	1.420	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<b>225.160</b>	<b>0</b>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	45.060.645	1.354.655	43.705.990	38.354.737
Kreditinstitutter	465.000	90.000	375.000	15.000
	<b>45.525.645</b>	<b>1.444.655</b>	<b>44.080.990</b>	<b>38.369.737</b>

## 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkredit og pengeinstitutgæld:

	2017/2018	2016/2017
Nom 50.181.095 realkreditpantebreve med sikkerhed i fast ejendom		
Nom 29.385.000 ejerpantebreve med sikkerhed i fast ejendom		
Gæld realkredit	45.060.645	20.019
Gæld pengeinstitut	4.688.320	555
	<b>49.748.965</b>	<b>20.574</b>
Fast ejendom, driftsmateriel og driftsinventar med en regnskabsmæssig vædi på	54.495.499	24.463

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017/18
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1