

BRDR. CHRISTIANSENS EJENDOMSINVESTERINGSSELSKAB ApS

Skagensvej 57
9881 Bindslev

Årsrapport
1. oktober 2018 - 30. september 2019

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

05/02/2020

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 EJENDOMSINVESTERINGSSELSKAB ApS
Skagensvej 57
9881 Bindslev

e-mailadresse: vinduer@live.dk

CVR-nr: 12444737
Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2018/19, 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hjørring, den 04/02/2020

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 2018- 30/9 2019 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, 04/02/2020

Tage Kilsgaard 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Scrapværdi indregnes til kr. 0

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.

I medfør af årsregnskabslovens § 41 opskrives ejendomme i henhold til indhentet ejendomsmæglervurdering. Opskrivningen indregnes direkte på egenkapitalen i posten "reserve for opskrivning" med fradrag for hensættelse til udskudt skat.

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 gældsmetode 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 låneoptagelsestidspunktet 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. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttoresultat		3.762.491	2.840.728
Personaleomkostninger	1		
Lønninger		-655.255	-225.160
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-603.478	-365.610
Resultat af ordinær primær drift		2.503.758	2.249.958
Andre finansielle indtægter		182.721	0
Øvrige finansielle omkostninger		-1.114.263	-704.165
Ordinært resultat før skat		1.572.216	1.545.793
Skat af årets resultat		-643.640	-356.226
Årets resultat		928.576	1.189.567
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		928.576	1.189.567
I alt		928.576	1.189.567

Balance 30. september 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		62.612.964	54.495.499
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.733	16.333
Materielle anlægsaktiver i alt	2	62.623.697	54.511.832
Anlægsaktiver i alt		62.623.697	54.511.832
Udskudte skatteaktiver		0	374
Andre tilgodehavender		270.104	203.066
Periodeafgrænsningsposter		10.642	10.429
Tilgodehavender i alt		280.746	213.869
Likvide beholdninger		0	86.218
Omsætningsaktiver i alt		280.746	300.087
Aktiver i alt		62.904.443	54.811.919

Balance 30. september 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		165.000	165.000
Andre reserver		6.113.696	0
Overført resultat		4.153.587	3.225.011
Egenkapital i alt		10.432.283	3.390.011
Hensættelse til udskudt skat		1.952.604	0
Hensatte forpligtelser i alt		1.952.604	0
Gæld til realkreditinstitutter		43.332.320	43.705.990
Gæld til banker		285.000	375.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	43.617.320	44.080.990
Gæld til realkreditinstitutter		866.815	1.354.655
Gæld til banker		3.701.524	4.313.320
Skyldig selskabsskat		677.417	490.416
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.233.789	771.491
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		422.691	411.036
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.902.236	7.340.918
Gældsforpligtelser i alt		50.519.556	51.421.908
Passiver i alt		62.904.443	54.811.919

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Løn og gager	659.420	223.740
- Løntilskud	-14.771	0
Pensionsbidrag	6.532	1.420
Andre omkostninger til social sikring	4.074	0
	655.255	225.160

2. Materielle anlægsaktiver i alt

Regnskabsmæssig værdi ejendomme uden opskrivning udgør kr. 54.774.893

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	44.199.135	866.815	43.332.320	37.528.683
Kreditinstitutter	375.000	90.000	285.000	0
	44.574.135	956.815	43.617.320	37.528.683

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkredit og pengeinstitutgæld:

	2018/2019	2017/2018
Nom 45.908.499 realkreditpantebreve med sikkerhed i fast ejendom		
Nom 8.385.000 ejerpantebreve med sikkerhed i fast ejendom		
Gæld realkredit	44.199.135	45.061
Gæld pengeinstitut	3.986.524	4.688
	48.185.659	49.749
Fast ejendom, driftsmateriel og driftsinventar med en regnskabsmæssig værdi på	62.612.964	54.495

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	2