

BRDR. CHRISTIANSENS EJENDOMSINVESTERINGSSELSKAB ApS

Skagensvej 57
9881 Bindslev

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

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

01/03/2018

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
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	BRDR. CHRISTIANSENS EJENDOMSINVESTERINGSSELSKAB ApS Skagensvej 57 9881 Bindslev Telefonnummer: 69136969 CVR-nr: 12444737 Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017
Bankforbindelse	Danske Bank 9870 Sindal
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 2016/17, 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
2016/17 er opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 28/02/2018

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 Chrisitansens Ejendomsinvesteringsselskab ApS for regnskabsåret 1/10 2016- 30/9 2017 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, 28/02/2018

Tage Kielsgaard 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 nominal 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. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		1.473.212	1.563.008
Lønninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-223.060	-217.008
Resultat af ordinær primær drift		1.250.152	1.346.000
Øvrige finansielle omkostninger		-478.797	-511.263
Ordinært resultat før skat		771.355	834.737
Skat af årets resultat	2	-182.692	-189.117
Årets resultat		588.663	645.620
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		588.663	645.620
I alt		588.663	645.620

Balance 30. september 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		24.463.040	23.665.727
Materielle anlægsaktiver i alt	3	24.463.040	23.665.727
Anlægsaktiver i alt		24.463.040	23.665.727
Andre tilgodehavender		45.923	114.996
Periodeafgrænsningsposter		140.752	29.091
Tilgodehavender i alt		186.675	144.087
Likvide beholdninger		688.069	9.461
Omsætningsaktiver i alt		874.744	153.548
Aktiver i alt		25.337.784	23.819.275

Balance 30. september 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		165.000	165.000
Overført resultat		2.035.444	1.446.781
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		2.200.444	1.611.781
Hensættelse til udskudt skat		8.778	15.642
Hensatte forpligtelser i alt		8.778	15.642
Gæld til realkreditinstitutter		19.579.890	19.507.947
Gæld til banker		465.000	891.468
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	20.044.890	20.399.415
Gæld til realkreditinstitutter		439.522	401.323
Gæld til banker		1.076.012	201.192
Skyldig selskabsskat		367.268	343.853
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		508.652	478.040
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		603.968	366.595
Periodeafgrænsningsposter		88.250	1.434
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.083.672	1.792.437
Gældsforpligtelser i alt		23.128.562	22.191.852
Passiver i alt		25.337.784	23.819.275

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	165.000	1.446.781	0	1.611.781
Årets resultat		588.663	0	588.663
Egenkapital, ultimo	165.000	2.035.444	0	2.200.444

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bygninger	223.060	217.008
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>223.060</u>	<u>217.008</u>

2. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	183.038	195.712
Ændring af udskudt skat	-6.864	-11.374
Regulering vedrørende tidligere år	6.518	4.779
	<u>182.692</u>	<u>189.117</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	24.528.896	0
Tilgang	1.020.373	0
Udået inventar	0	0
Kostpris ultimo	<u>25.549.269</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivning primo	-863.169	0
Årets afskrivning	-223.060	0
Tilbageførsel afskrivning udgået inventar	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-1.086.229</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>24.463.040</u>	<u>0</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	20.019.412	439.522	19.579.890	17.701.182
Kreditinstitutter	555.000	90.000	465.000	105.000
	20.074.412	529.522	20.044.890	17.806.182

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkredit og pengeinstitutgæld:

	2016/2017	2015/2016
Nom 21.913.423 realkreditpantebreve med sikkerhed i fast ejendom		
Nom 23.560.000 ejerpantebreve med sikkerhed i fast ejendom		
Gæld realkredit	20.019.412	19.909
Gæld pengeinstitut	555.000	1.030
	20.574.412	20.939
Fast ejendom, driftsmateriel og driftsinventar med en regnskabsmæssig værdi på	24.463.040	23.666

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshaverer med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Kapitalandelene ejes med 50% af Rene Folsted Christiansen
og 50 % af
Henrik Folsted Christiansen