

# **BRDR. CHRISTIANSENS EJENDOMSINVESTERINGSSELSKAB ApS**

Skagensvej 57  
9881 Bindslev

Årsrapport  
1. oktober 2015 - 30. september 2016

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

**25/11/2016**

---

**Henrik Christiansen**

---

**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

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

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

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	BRDR. CHRISTIANSENS EJENDOMSINVESTERINGSSELSKAB ApS Skagensvej 57 9881 Bindslev  Telefonnummer: 69136969  CVR-nr: 12444737 Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank 9870 Sindal
<b>Revisor</b>	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 2015/16, 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 2015/16 er opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 16/11/2016

## Direktion

Rene Folsted-Christiansen

Henrik Folsted Christiansen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Brdr Christiansens Ejendomsinvesteringsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brdr Chrisitansens Ejendomsinvesteringsselskab ApS for regnskabsåret 1/10 2015- 30/9 2016 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, 16/11/2016

Tage Kielsgaard Rasmussen

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.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud efter skat på kr. 645.620

Årets resultat anses at være tilfredsstillende.

Af selskabets samlede balancesum på kr 23.819.275, udgør egenkapitalen kr. 1.611.781

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling.

# 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 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.563.008</b>	<b>1.160.957</b>
Lønninger .....		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-217.008	-189.762
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>1.346.000</b>	<b>971.195</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-511.263	-378.968
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>834.737</b>	<b>592.227</b>
Skat af årets resultat .....	2	-189.117	-137.762
<b>Årets resultat</b> .....		<b>645.620</b>	<b>454.465</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		645.620	454.465
<b>I alt</b> .....		<b>645.620</b>	<b>454.465</b>

# Balance 30. september 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		23.665.727	23.882.735
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>23.665.727</b>	<b>23.882.735</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>23.665.727</b>	<b>23.882.735</b>
Andre tilgodehavender .....		114.996	48.640
Periodeafgrænsningsposter .....		29.091	17.965
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>144.087</b>	<b>66.605</b>
Likvide beholdninger .....		9.461	12.438
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>153.548</b>	<b>79.043</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>23.819.275</b>	<b>23.961.778</b>

# Balance 30. september 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		165.000	165.000
Overført resultat .....		1.446.781	801.161
Forslag til udbytte .....		0	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.611.781</b>	<b>966.161</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		15.642	27.016
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>15.642</b>	<b>27.016</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		19.507.947	19.909.315
Gæld til banker .....		891.468	1.029.468
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>20.399.415</b>	<b>20.938.783</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		401.323	389.123
Gæld til banker .....		201.192	808.803
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	11.580
Skyldig selskabsskat .....		343.853	177.523
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		478.040	393.918
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		366.595	247.114
Periodeafgrænsningsposter .....		1.434	1.757
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.792.437</b>	<b>2.029.818</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>22.191.852</b>	<b>22.968.601</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>23.819.275</b>	<b>23.961.778</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	165.000	801.161	0	966.161
Betalt udbytte .....			0	0
Årets resultat .....		645.620	0	645.620
Egenkapital, ultimo .....	165.000	1.446.781	0	1.611.781

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bygninger	217.008	189.762
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>217.008</u>	<u>189.762</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2014/15 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	195.712	145.361
Ændring af udskudt skat	-11.374	-7.599
Regulering vedrørende tidligere år	4.779	0
	<u>189.117</u>	<u>137.762</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	24.528.896	0
Tilgang	0	0
Udået inventar	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>24.528.896</b></u>	<u><b>0</b></u>
Af- og nedskrivning primo	-646.161	0
Årets afskrivning	-217.008	0
Tilbageførsel afskrivning udgået inventar	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<u><b>-863.169</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>23.665.727</b></u>	<u><b>0</b></u>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	19.909.270	401.323	19.507.947	17.792.882
Kreditinstitutter	1.029.468	138.000	891.468	339.468
	<b>20.938.738</b>	<b>539.323</b>	<b>20.399.415</b>	<b>18.132.350</b>

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

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkredit og pengeinstitutgæld:

	2015/2016	2014/2015
Nom 21.092.000 realkreditpantebreve med sikkerhed i fast ejendom		
Nom 23.560.000 ejerpantebreve med sikkerhed i fast ejendom		
Gæld realkredit	19.909.270	20.298
Gæld pengeinstitut	1.029.468	1.167
	<b>20.938.738</b>	<b>21.465</b>
Fast ejendom, driftsmateriel og driftsinventar med en regnskabsmæssig værdi på	23.665.727	23.883

#### 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