



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

BRDR. CHRISTIANSENS EJENDOMSINVESTERINGSELSKAB APS

SKAGENSVEJ 57, 9881 BINDSLEV

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. januar 2022

Henrik Christiansen

CVR-NR. 12 44 47 37

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Brdr. Christiansens Ejendomsinvesteringsselskab ApS Skagensvej 57 9881 Bindslev
	CVR-nr.: 12 44 47 37 Stiftet: 29. september 1988 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
Direktion	René Folsted-Christiansen Henrik Folsted Christiansen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Brdr. Christiansens Ejendomsinvesteringsselskab ApS.

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. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bindslev, den 11. januar 2022

Direktion:

René Folsted-Christiansen

Henrik Folsted Christiansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Brdr. Christiansens Ejendomsinvesteringsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brdr. Christiansens Ejendomsinvesteringsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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, den 11. januar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim Winther
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34261

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.520.356	3.782.030
Personaleomkostninger.....	1	-1.120.289	-456.585
Af- og nedskrivninger.....		-805.931	-716.040
DRIFTSRESULTAT		1.594.136	2.609.405
Andre finansielle indtægter.....		154.843	145.641
Andre finansielle omkostninger.....		-1.135.745	-1.099.035
RESULTAT FØR SKAT		613.234	1.656.011
Skat af årets resultat.....	2	108.073	-368.699
ÅRETS RESULTAT		721.307	1.287.312
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		721.307	1.287.312
I ALT		721.307	1.287.312

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		70.464.297	71.216.472
Produktionsanlæg og maskiner.....		215.457	225.330
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		11.084	22.550
Materielle anlægsaktiver.....	3	70.690.838	71.464.352
ANLÆGSAKTIVER.....		70.690.838	71.464.352
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		31.727	535.564
Andre tilgodehavender.....		59.185	3.200
Periodeafgrænsningsposter.....		10.642	10.642
Tilgodehavender.....		101.554	549.406
Likvide beholdninger.....		600.024	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		701.578	549.406
AKTIVER.....		71.392.416	72.013.758
PASSIVER			
Selskabskapital.....		165.000	165.000
Reserve for opskrivninger.....		6.113.696	6.113.696
Overført resultat.....		6.162.206	5.440.899
EGENKAPITAL.....		12.440.902	11.719.595
Hensættelse til udskudt skat.....		1.584.993	1.903.369
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.584.993	1.903.369
Gæld til realkreditinstitutter.....		50.286.380	51.441.341
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		0	195.000
Selskabsskat.....		150.303	417.934
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	50.436.683	52.054.275
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.122.056	1.029.318
Gæld til pengeinstitutter.....		1.887.587	3.246.324
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		50.000	125.233
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		69.562	99.634
Selskabsskat.....		297.934	269.039
Anden gæld.....		2.215.406	215.550
Deposita.....		1.287.293	1.351.421
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.929.838	6.336.519
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		57.366.521	58.390.794
PASSIVER.....		71.392.416	72.013.758
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	165.000	6.113.696	5.440.899	11.719.595
Forslag til resultatdisponering.....			721.307	721.307
Egenkapital 30. september 2021.....	165.000	6.113.696	6.162.206	12.440.902

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	4	2		
Løn og gager	1.084.137	436.853		
Andre omkostninger til social sikring.....	36.152	8.233		
Andre personaleomkostninger.....	0	11.499		
	1.120.289	456.585		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	210.303	417.934		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-246.552	0		
Regulering af udskudt skat.....	-71.824	-49.235		
	-108.073	368.699		
Materielle anlægsaktiver			3	
	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. oktober 2020.....	65.918.266	443.569	35.800	
Tilgang.....	0	32.417	0	
Kostpris 30. september 2021.....	65.918.266	475.986	35.800	
Opskrivninger 1. oktober 2020.....	7.838.072	0	0	
Opskrivninger 30. september 2021.....	7.838.072	0	0	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020.....	2.539.866	218.239	13.250	
Årets afskrivninger	752.175	42.290	11.466	
Af- og nedskrivninger 30. september 2021.....	3.292.041	260.529	24.716	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.	70.464.297	215.457	11.084	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	62.704.609			
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	30/9 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	51.408.436	1.122.056	45.979.532	52.470.659
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	0	0	0	285.000
Selskabsskat.....	150.303	0	0	417.934
	51.558.739	1.122.056	45.979.532	53.173.593

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	5
Eventualforpligtelser Ingen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 52.307 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 70.464 tkr.	
Til sikkerhed for bankgæld på 1.888 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 70.464 tkr.	
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 7.335 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Brdr. Christiansens Ejendomsinvesteringsselskab ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles i til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50-100 år	0 %
Hvidevarer.....	10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

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.

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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 acontoskatter.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.