

Christianshavns Ejendomme ApS

Vestgrønningen 3

2791 Dragør

CVR-nr. 15457074

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. juni 2017

Allan Thestrup
Dirigent

Christianshavns Ejendomme ApS

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Christianshavns Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Christianshavns Ejendomme ApS Vestgrønningen 3 2791 Dragør
	CVR-nr. 15457074
	Stiftelsesdato 27. august 1991
	Hjemsted Dragør
	Regnskabsår 1. januar 2016 - 31. december 2016
Direktion	Allan Thestrup, Direktør
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113

Christianshavns Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Christianshavns Ejendomme 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. juni 2017

Direktion

Allan Thestrup
Direktør

Christianshavns Ejendomme ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Christianshavns Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Christianshavns Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 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 faglige 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 Etiske 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 opstilling 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.

København, den 30. juni 2017

KRESTON CM

Statsautoriseret revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113

Jacob Hjort
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive investeringsvirksomhed og anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. -909.162, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 3.943.975, og en egenkapital på kr. 1.010.648.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Christianshavns Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finanseil post.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter i form af huslejeindtægter indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg, ejendom og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provens med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Christianshavns Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		-94.775	33.322
Personaleomkostninger		-423.772	-318.466
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-16.707	-16.707
Driftsresultat		-535.254	-301.851
Finansielle indtægter		177.820	1.457.172
Andre finansielle omkostninger		-828.365	-247.017
Resultat før skat		-1.185.799	908.304
Skat af årets resultat		276.637	-208.201
Årets resultat		-909.162	700.103
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-909.162	700.103
Resultatdisponering		-909.162	700.103

Christianshavns Ejendomme ApS

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.942.368	1.959.075
Materielle anlægsaktiver		1.942.368	1.959.075
Anlægsaktiver		1.942.368	1.959.075
Udskudte skatteaktiver		266.940	6.240
Andre tilgodehavender		333.424	97.393
Tilgodehavende selskabsskat		5.918	74.398
Tilgodehavender		606.282	178.031
Værdipapirer og kapitalandele		1.369.585	2.782.628
Likvide beholdninger		25.740	0
Omsætningsaktiver		2.001.607	2.960.659
Aktiver		3.943.975	4.919.734

Christianshavns Ejendomme ApS

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	125.000	125.000
Overkurs ved emission	3	45.000	45.000
Overført resultat	4	840.648	1.749.810
Egenkapital		1.010.648	1.919.810
Gæld til kreditinstitutter		820.614	870.936
Langfristede gældsforpligtelser		820.614	870.936
Gæld til banker		1.430.672	1.553.104
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.247	40.559
Selskabsskat		0	107.308
Anden gæld		185.505	40.657
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		428.289	329.360
Deposita		58.000	58.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.112.713	2.128.988
Gældsforpligtelser		2.933.327	2.999.924
Passiver		3.943.975	4.919.734
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Christianshavns Ejendomme ApS

Noter

	2016	2015
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	420.000	313.920
Pensioner	2.272	3.240
Andre omkostninger til social sikring	1.275	1.081
Andre personaleomkostninger	225	225
	423.772	318.466
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000
3. Overkurs ved emission		
Saldo primo	45.000	45.000
Saldo ultimo	45.000	45.000
4. Overført resultat		
Saldo primo	1.749.810	1.049.707
Årets tilgang	-909.162	700.103
Saldo ultimo	840.648	1.749.810

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med Nordnet, t.kr. 480 er deponeret selskabets beholdning af børsnoterede aktier, regnskabsmæssig værdi t.kr. 975.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank, t.kr. 925, er deponeret ejerpantebrev i ejendommen Havnevej 7, Lundeborg, 5874 Hesselager.

Til sikkerhed for realkreditgæld er deponeret pantebrev.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Allan Thestrup

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-178285175366

IP: 85.129.56.46

2017-06-30 12:53:51Z

NEM ID 

Jacob Hjort

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39463113-RID:1251101349483

IP: 87.54.28.98

2017-06-30 13:07:06Z

NEM ID 

Allan Thestrup

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-178285175366

IP: 85.129.56.46

2017-06-30 13:14:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LTVED-2WNUV-EIQC1-KE1JE-628FP-J0TPZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>