

Christianshavns Ejendomme ApS

Vestgrønningen 3

2791 Dragør

CVR-nr. 15457074

Årsrapport for 2015

24. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31-05-2016

Allan Thestrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 26-05-2016

Direktion

Allan Thestrup

Direktør

Christianshavns Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Christianshavns Ejendomme ApS Vestgrønningen 3 2791 Dragør
Telefon	22580126
CVR-nr.	15457074
Stiftelsesdato	27-08-1991
Hjemsted	Dragør
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
Direktion	Allan Thestrup, Direktør

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Christianshavns Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. 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 i resultatopgørelsen alle 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres 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.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel 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.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		33.322	414
Personaleomkostninger	1	-318.466	-243.014
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-16.707	-16.707
Driftsresultat		-301.851	-259.307
Finansielle indtægter		1.444.575	89.952
Finansielle omkostninger		-234.423	-159.670
Resultat før skat		908.301	-329.025
Skat af årets resultat		-208.201	67.438
Årets resultat		700.100	-261.587
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		700.100	-261.587
		700.100	-261.587

Christianshavns Ejendomme ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.959.075	1.926.251
Materielle anlægsaktiver		1.959.075	1.926.251
Anlægsaktiver		1.959.075	1.926.251
Tilgodehavende selskabsskat		8.349	141.041
Andre tilgodehavender		66.959	330.060
Udskudte skatteaktiver		6.240	107.133
Tilgodehavender		81.548	578.234
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.782.625	1.360.195
Værdipapirer og kapitalandele		2.782.625	1.360.195
Omsætningsaktiver		2.864.173	1.938.429
Aktiver		4.823.248	3.864.680

Christianshavns Ejendomme ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	125.000	125.000
Overkurs ved emission	3	45.000	45.000
Overført resultat	4	1.749.807	1.049.707
Egenkapital		1.919.807	1.219.707
Gæld til realkreditinstitutter		870.936	869.805
Langfristede gældsforpligtelser	5	870.936	869.805
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	49.990
Gæld til banker		1.553.104	1.303.157
Modtagne forudbetalinger fra kunder		58.000	58.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.559	36.750
Selskabsskat		41.259	0
Anden gæld		10.223	4.465
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		329.360	322.806
Kortfristede gældsforpligtelser		2.032.505	1.775.168
Gældsforpligtelser		2.903.441	2.644.973
Passiver		4.823.248	3.864.680
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	8		

Noter

	2015	2014
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	313.920	238.920
Pensioner	3.240	3.240
Omkostninger til social sikring	1.081	629
Andre personaleomkostninger	225	225
	<u>318.466</u>	<u>243.014</u>

2. Virksomhedskapital

Saldo primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

3. Overkurs ved emission

Saldo primo	<u>45.000</u>	<u>45.000</u>
Saldo ultimo	<u>45.000</u>	<u>45.000</u>

4. Overført resultat

Saldo primo	1.049.707	1.311.294
Årets tilgang	700.100	0
Årets afgang	0	-261.587
Saldo ultimo	<u>1.749.807</u>	<u>1.049.707</u>

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>870.936</u>		<u>580.000</u>
	<u>870.936</u>		<u>580.000</u>

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

2015

2014

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med Nordnet, dkk 603.613 er deponeret selskabets beholdning af børsnoterede aktier, regnskabsmæssig værdi dkk 2.388.156.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank, dkk 949.553, er deponeret ejerpantebrev i ejendommen Havnevej 7, Lundeberg, 5874 Hesselager..

Til sikkerhed for realkreditgæld er deponeret pantebrev.

8. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed og anden dermed i forbindelse stående virksomhed.