

Christianhus ApS

Korngården 6, lejl. 101, 4660 Store Heddinge
CVR-nr. 20 25 52 93

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.05.16

Stig Højbjerg-Jensen
Dirigent

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 - 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 - 15 |
| Noter | 16 - 18 |

Selskabet

Christianhus ApS
Korngården 6, lejl. 101
4660 Store Heddinge
Hjemsted: Store Heddinge
CVR-nr.: 20 25 52 93

Direktion

Stig Højberg-Jensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Christianhus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Heddinge, den 27. maj 2016

Direktionen

Stig Højberg-Jensen

Til kapitalejeren i Christianhus ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Christianhus ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerheden om selskabets evne til at fortsætte driften, idet selskabets bankgæld udløber ultimo 2016. Ledelsen bedømmer, at forlængelse af de nuværende kreditfaciliteter vil blive imødekommet og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabspraksis.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 27. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nislev
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år af udlejning af egne boliger og erhvervslejemål med primært fokus på mindre danske købstæder samt gennem køb af misligholdte ejendomme og udvikle disse til attraktive lejemål.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 995.117 mod DKK -1.381.078 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -20.137.318.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets kreditfaciliteter hos pengeinstitut udløber ultimo 2015. Det er ledelsens bedømmelse, at pengeinstituttet vil være imødekommende overfor forlængelse af engagementet, der sikre den nødvendige likviditet til forsat drift i regnskabsåret 2015.

| Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|------------------|-------------------|
| | 1.772.928 | 2.016.408 |
| Bruttofortjeneste | | |
| | 1.772.928 | 2.016.408 |
| Resultat før af- og nedskrivninger | | |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -13.874 | -13.753 |
| | 1.759.054 | 2.002.655 |
| Resultat af primær drift | | |
| 2 Andre finansielle indtægter | 1.042.012 | 32.251 |
| 3 Andre finansielle omkostninger | -1.805.949 | -3.415.984 |
| | -763.937 | -3.383.733 |
| Finansielle poster i alt | | |
| | 995.117 | -1.381.078 |
| Resultat før skat | | |
| 4 Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| | 995.117 | -1.381.078 |
| Årets resultat | | |
| | 995.117 | -1.381.078 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 995.117 | -1.381.078 |
| | 995.117 | -1.381.078 |
| I alt | | |

| AKTIVER | | 31.12.15 | 31.12.14 |
|----------------|---|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 30.967.280 | 30.164.846 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0 | 13.874 |
| 5 | Materielle anlægsaktiver i alt | 30.967.280 | 30.178.720 |
| | Anlægsaktiver i alt | 30.967.280 | 30.178.720 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 84.986 |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 47.924 |
| | Tilgodehavender i alt | 0 | 132.910 |
| | Likvide beholdninger | 112.759 | 296.184 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 112.759 | 429.094 |
| | Aktiver i alt | 31.080.039 | 30.607.814 |

| | | 31.12.15 | 31.12.14 |
|-----------------|--|--------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| PASSIVER | | | |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 5.800.000 | 5.800.000 |
| | Overført resultat | -25.937.318 | -26.932.435 |
| 6 | Egenkapital i alt | -20.137.318 | -21.132.435 |
| | Andre hensatte forpligtelser | 146.282 | 340.104 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 146.282 | 340.104 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 33.158.503 | 32.418.418 |
| | Kreditinstitutter i øvrigt | 5.125.546 | 6.091.406 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 350.586 | 985.634 |
| 7 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 38.634.635 | 39.495.458 |
| 7 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 300.000 | 302.000 |
| | Gæld til kreditinstitutter | 10.373.453 | 9.778.589 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 1.347.270 | 1.162.216 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 143.826 | 414.770 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 150.343 | 146.329 |
| | Anden gæld | 121.548 | 100.783 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 12.436.440 | 11.904.687 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 51.071.075 | 51.400.145 |
| | Passiver i alt | 31.080.039 | 30.607.814 |
| 8 | Eventualforpligtelser | | |
| 9 | Sikkerhedsstillelser | | |

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

| | Brugstid, år | Rest- værdi, procent |
|-----------|-----------------|----------------------------|
| Bygninger | 50 | 0 |

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af forpligtelsen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets kreditfaciliteter hos pengeinstitut udløber ultimo 2016. Det er en forudsætning for fortsat drift, at disse kreditfaciliteter opretholdes, og at pengeinstituttet således vil imødekomme en anmodning om forlængelse..

2. Andre finansielle indtægter

| | | |
|-------------------------------|-----------|--------|
| Øvrige finansielle indtægter | 76.152 | 32.251 |
| Indtægt finansielt instrument | 965.860 | 0 |
| I alt | 1.042.012 | 32.251 |

3. Andre finansielle omkostninger

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder | 71.108 | 96.745 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 1.734.841 | 1.278.506 |
| Udgift finansielt instrument | 0 | 2.040.733 |
| I alt | 1.805.949 | 3.415.984 |

4. Skatter

| | | |
|---------------------|---|---|
| Årets aktuelle skat | 0 | 0 |
| I alt | 0 | 0 |

5. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|------------------------------------|----------------------------|---|
| Kostpris pr. 31.12.14 | 50.378.225 | 80.751 |
| Tilgang i året | 802.434 | 0 |
| Kostpris pr. 31.12.15 | 51.180.659 | 80.751 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14 | 20.213.379 | 66.998 |
| Afskrivninger i året | 0 | 13.753 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15 | 20.213.379 | 80.751 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15 | 30.967.280 | 0 |

6. Egenkapital

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Overført resultat |
|---|----------------------|----------------------|
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i> | | |
| Saldo pr. 01.01.14 | 5.800.000 | -25.551.357 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | -1.381.078 |
| Saldo pr. 31.12.14 | 5.800.000 | -26.932.435 |
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i> | | |
| Saldo pr. 01.01.15 | 5.800.000 | -26.932.435 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 995.117 |
| Saldo pr. 31.12.15 | 5.800.000 | -25.937.318 |

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

7. Gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.15 | Gæld i alt 31.12.14 |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 0 | 33.158.503 | 32.720.418 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 0 | 0 | 5.125.546 | 6.091.406 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 300.000 | 0 | 650.586 | 985.634 |
| I alt | 300.000 | 0 | 38.934.635 | 39.797.458 |

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 33.158 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 30.967.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.050, til sikkerhed for gæld i Nordea, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.