

**Peter Christiansen
Holding A/S**
Skt. Gertruds Stræde 1, 1.
5000 Odense C
CVR-nr. 25945689

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.05.2019

Dirigent

Navn: Peter Søndergaard Christiansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Peter Christiansen Holding A/S
Skt. Gertruds Stræde 1, 1.
5000 Odense C

CVR-nr.: 25945689

Stiftet: 28.02.2001

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Jørgen Andreas Christiansen
Peter Søndergaard Christiansen
Stine Christiansen

Direktion

Peter Søndergaard Christiansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Peter Christiansen Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16.05.2019

Direktion

Peter Søndergaard
Christiansen

Bestyrelse

Jørgen Andreas Christiansen

Peter Søndergaard Christiansen

Stine Christiansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Peter Christiansen Holding A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Peter Christiansen Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på ledelsens redegørelse af usikkerheder omkring indregning og måling af datterselskabernes ejendomme, således som det fremgår af note 1.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 16.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Erik Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24737

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter håndværksvirksomhed, ejendomsadministration, finansieringsvirksomhed samt anden formueforvaltning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 360 t.kr. mod 366 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.385 t.kr. mod 3.991 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

I årets resultat er indeholdt datterselskabernes resultat, hvis aktiviteter er investering, drift og udlejning af investeringsejendomme.

Ejendomsporteføljen i koncernen består primært af boligudlejningsejendomme placeret i store byer på fyn. Alle ejendomme har været næsten fuldt udlejet og henstår i god stand.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematisk afskrivning over ejendommenes brugstid.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedet ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af den usikkerhed er beskrevet i datterselskabernes årsrapporter under note for investeringsejendomme, som viser effekten af en mindre ændring af afkastkravet i henholdsvis op- og nedadgående retning.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabernes investeringsejendomme er forsigtig, under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer, at koncernen i det kommende regnskabsår vil kunne fastholde det nuværende aktivitetsniveau med et derved følgende højere positivt resultat end regnskabsåret 2018.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		359.952	366.228
Personaleomkostninger	2	(611.086)	(447.916)
Driftsresultat		(251.134)	(81.688)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.282.392	4.962.007
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(5.722)	55.418
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		79.181	76.725
Andre finansielle indtægter		1.975	1.070
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(628.785)	(605.060)
Andre finansielle omkostninger		(346.479)	(707.469)
Resultat før skat		2.131.428	3.701.003
Skat af årets resultat	3	253.648	289.602
Årets resultat		2.385.076	3.990.605
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.226.492	4.402.405
Overført resultat		(1.841.416)	(411.800)
		2.385.076	3.990.605

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		49.617.745	46.493.324
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.004.050	2.009.772
Finansielle anlægsaktiver	4	51.621.795	48.503.096
Anlægsaktiver		51.621.795	48.503.096
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.733.753	1.499.060
Udskudt skat		1.110.558	1.342.932
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		484.325	497.718
Tilgodehavender		3.328.636	3.339.710
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.150	3.175
Værdipapirer og kapitalandele		5.150	3.175
Omsætningsaktiver		3.333.786	3.342.885
Aktiver		54.955.581	51.845.981

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		46.937.228	42.710.736
Overført overskud eller underskud		<u>(14.846.603)</u>	<u>(13.005.187)</u>
Egenkapital		<u>32.590.625</u>	<u>30.205.549</u>
Bankgæld		5.888.991	6.026.378
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.908.505	15.077.849
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		444.732	427.627
Anden gæld		<u>122.728</u>	<u>108.578</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>22.364.956</u>	<u>21.640.432</u>
Gældsforpligtelser		<u>22.364.956</u>	<u>21.640.432</u>
Passiver		<u>54.955.581</u>	<u>51.845.981</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	42.710.736	(13.005.187)	30.205.549
Årets resultat	0	4.226.492	(1.841.416)	2.385.076
Egenkapital ultimo	500.000	46.937.228	(14.846.603)	32.590.625

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematisk afskrivning over ejendommenes brugstid.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedet ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af den usikkerhed er beskrevet i selskabernes årsrapporter i noten for investerings-ejendomme, som viser effekten af en mindre ændring af afkastkravet i henholdsvis op- og nedadgående retning.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er forsigtig, under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

	2018	2017
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	534.656	369.397
Pensioner	62.832	62.832
Andre omkostninger til social sikring	13.598	15.687
	611.086	447.916
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

	2018	2017
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	232.374	208.105
Regulering vedrørende tidligere år	(1.697)	11
Refusion i sambeskatning	(484.325)	(497.718)
	(253.648)	(289.602)

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	2.680.517	2.011.379
Kostpris ultimo	2.680.517	2.011.379
Opskrivninger primo	43.812.807	0
Andel af årets resultat	3.282.392	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	(157.971)	0
Opskrivninger ultimo	46.937.228	0
Nedskrivninger primo	0	(1.607)
Andel af årets resultat	0	(5.722)
Nedskrivninger ultimo	0	(7.329)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	49.617.745	2.004.050
	Hjemsted	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
J.P.C. Handel & Invest ApS	Odense	100,0
J.V.J. Byg ApS	Odense	100,0
Midtfyns Boligbyg ApS	Odense	100,0
Fruehøj ApS	Odense	100,0
	Hjemsted	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:		
HP Agro 2006 A/S	Kerteminde	28,2

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for koncernens mellemværende med pengeinstitutter, der på balancedagen udgør 30.514 t.kr.

Selskabet har stillet kaution for koncernens mellemværende med realkreditinstitutter, der ved årets udgang havde en samlet bogført værdi på 74.403 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitutter samt selvskyldnerkaution for dattervirksomheders engagement med pengeinstitutter er deponeret anparter i tilknyttede virksomheder, nominel 150 t.kr., hvis bogførte værdi pr. balancedagen udgør 0 t.kr.

Endvidere er der afgivet transport i tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, hvis bogførte værdi pr. balancedagen udgør 1.610 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaverne, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter kontorholdsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.