

# Christiansfeld Byhuse ApS

Agtrupvej 2F, 6000 Kolding

CVR-nr. 26 28 38 25

## Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2016.

---

Annors P. Dahl  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Christiansfeld Byhuse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 2. maj 2016

### **Direktion**

Hans Peter Dahl

### **Bestyrelse**

Jens Poulsen  
formand

Anners P. Dahl

Jacob Høj Kjeldsen

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejerne i Christiansfeld Byhuse ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Christiansfeld Byhuse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 2. maj 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Malene Mogensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Christiansfeld Byhuse ApS Agtrupvej 2F 6000 Kolding
	CVR-nr.: 26 28 38 25
	Stiftet: 22. oktober 2001
	Hjemsted: Haderslev
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jens Poulsen, formand Anners P. Dahl Jacob Høj Kjeldsen
<b>Direktion</b>	Hans Peter Dahl
<b>Revision</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Birkemose Allé 27, st. 6000 Kolding
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Christiansfeld Byhuse ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsudgifter, fællesudgifter samt omkostninger til administration og salg.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Bygninger	10 - 50 år
-----------	------------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>319.782</b>	<b>754.173</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-101.790	-98.633
Andre driftsomkostninger	-73.055	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>144.937</b>	<b>655.540</b>
Andre finansielle indtægter	14.457	0
Andre finansielle omkostninger	-242.187	-210.307
<b>Resultat før skat</b>	<b>-82.793</b>	<b>445.233</b>
2 Skat af årets resultat	-91.366	-99.889
<b>Årets resultat</b>	<b>-174.159</b>	<b>345.344</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	345.344
Disponeret fra overført resultat	-174.159	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-174.159</b>	<b>345.344</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	11.482.418	12.334.592
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.482.418</u>	<u>12.334.592</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.482.418</u></b>	<b><u>12.334.592</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.216	7.246
Udsudte skatteaktiver	20.427	105.189
Tilgodehavende selskabsskat	1.396	0
Andre tilgodehavender	726.992	64.300
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>14.315</u>
Tilgodehavender i alt	<u>768.031</u>	<u>191.050</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>209.547</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>768.031</u></b>	<b><u>400.597</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.250.449</u></b>	<b><u>12.735.189</u></b>

**Balance 31. december**


---

**Passiver**

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	2.100.000	2.100.000
4 Reserve for opskrivninger	539.126	539.126
5 Overført resultat	1.440.810	1.614.969
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.079.936</b>	<b>4.254.095</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	200.000	450.000
Gæld til realkreditinstitutter	6.663.017	7.211.835
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.863.017	7.661.835
6 Kortfristet del af langfristet gæld	266.120	322.154
Gæld til pengeinstitutter	457.785	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	38.286	36.815
Leverandører af varer og tjenesteydelser	241.998	107.000
Gæld til associerede virksomheder	10.626	11.250
Selskabsskat	0	23.138
Anden gæld	292.681	318.902
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.307.496	819.259
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.170.513</b>	<b>8.481.094</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.250.449</b>	<b>12.735.189</b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**


---

**1. Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investeringer og udlejning af ejendomme.

	2015 kr.	2014 kr.
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	6.604	47.138
Årets regulering af udskudt skat	84.762	52.751
	<b>91.366</b>	<b>99.889</b>

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	2.100.000	2.100.000
	<b>2.100.000</b>	<b>2.100.000</b>

**4. Reserve for opskrivninger**

Reserve for opskrivninger primo	539.126	539.126
	<b>539.126</b>	<b>539.126</b>

**5. Overført resultat**

Overført resultat primo	1.614.969	1.269.625
Årets overførte overskud eller underskud	-174.159	345.344
	<b>1.440.810</b>	<b>1.614.969</b>

**Noter**


---

			31/12 2015 <u>kr.</u>	31/12 2014 <u>kr.</u>
<b>6. Kortfristet del af langfristet gæld</b>				
	<b>Afdrag første år <u>kr.</u></b>	<b>Restgæld efter 5 år <u>kr.</u></b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015 <u>kr.</u></b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014 <u>kr.</u></b>
Ansvarlig lånekapital	0	200.000	200.000	450.000
Gæld til realkreditinstitutter	<u>266.120</u>	<u>5.616.436</u>	<u>6.929.137</u>	<u>7.533.988</u>
	<b><u>266.120</u></b>	<b><u>5.816.436</u></b>	<b><u>7.129.137</u></b>	<b><u>7.983.988</u></b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.976 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 11.482 t.kr.