

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk


Christiansfeld Byhuse ApS

**Bredgade 25 F
1260 København K**

CVR-nr. 26 28 38 25

Årsrapport 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 1. december 2020



Jens Poulsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse for 2019/20	8
Balance pr. 30. juni 2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11 - 12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Christiansfeld Byhuse ApS
Bredgade 25 F
1260 København K

CVR-nr.: 26 28 38 25
Hjemsted: København
Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Direktion Jens Poulsen

Revisor Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Christiansfeld Byhuse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. november 2020

Direktion

Jens Poulsen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Christiansfeld Byhuse ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Christiansfeld Byhuse ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Helsingør, den 30. november 2020

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30 19 52 64



Leif Lindén

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne19716

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets primære formål er at købe, sælge, udleje og udvikle fast ejendom, samt direkte eller indirekte at drive virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et driftsmæssigt underskud på 694.407 kr., hvilket ledelsen anser som noget utilfredsstillende.

Resultatet er en beklagelig følge af renoveringen af klimaskærme i 2 ejendomme, konstateret og udbedret forurening efter tidligere ejeres anvendelse af en ejendom samt renovering af kloaksystemet for 2 ejendomme.

Prisudviklingen for ejendomme i Christiansfeld Centrum har samtidig medført en forøgelse af ejendommens værdi på 1.000.000 kr., hvorfor det samlede resultat er et overskud på 305.593 kr.

Egenkapitalen udgør herefter 3.427.195 kr.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling

For de kommende år forventes positive resultater.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Christiansfeld Byhuse ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter for udlejning af ejendomme, serviceydelser, ejendomsadministration mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætning fratrukket vareforbrug og eksterne omkostninger sammendrages i årsrapporten til posten bruttofortjeneste efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skatteomkostninger

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Poulsen & Hansen A/S-koncernens danske datterselskaber. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår af konsolideringen.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2017 fastsat ved anvendelsen af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Skyldig skat og udskudt skat

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationværdi.

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttotab		-443.153	64.367
Personaleomkostninger	1	-124.981	-21.200
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		1.000.000	0
Resultat af ordinær drift		431.866	43.167
Finansielle omkostninger	2	-311.753	-296.413
Ordinært resultat før skat		120.113	-253.246
Skat af årets resultat	3	185.480	41.658
ÅRETS RESULTAT		305.593	-211.588
Resultatdisponering:			
Overført resultat		305.593	-211.588
		305.593	-211.588

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 30. JUNI 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme		18.500.000	17.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	<u>18.500.000</u>	<u>17.500.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT			
		<u>18.500.000</u>	<u>17.500.000</u>
Udskudte skatteaktiver		8.000	16.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		193.480	56.012
Andre tilgodehavender		51.013	58.551
Periodeafgrænsningsposter		34.306	17.159
Tilgodehavender i alt		<u>286.799</u>	<u>147.722</u>
Likvide beholdninger		<u>120.011</u>	<u>59.407</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>406.810</u>	<u>207.129</u>
AKTIVER I ALT		<u>18.906.810</u>	<u>17.707.129</u>
PASSIVER			
Selskabskapital		2.100.000	2.100.000
Overført resultat		1.327.195	1.021.602
EGENKAPITAL I ALT		<u>3.427.195</u>	<u>3.121.602</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.880.267	7.471.861
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.837.769	6.501.676
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	<u>14.718.036</u>	<u>13.973.537</u>
Forudbetalinger fra kunder		33.329	14.090
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.371	10.163
Anden gæld		400.879	327.737
Kortfristet del af langfristet gæld		294.000	260.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>761.579</u>	<u>611.990</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>15.479.615</u>	<u>14.585.527</u>
PASSIVER I ALT		<u>18.906.810</u>	<u>17.707.129</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

ÅRSREGNSKAB**EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2019/20**

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
Selskabskapital:		
Primo	2.100.000	2.100.000
Ultimo i alt	<u>2.100.000</u>	<u>2.100.000</u>
Overført resultat:		
Primo	1.021.602	1.233.190
Tilgang	305.593	0
Afgang	0	-211.588
Ultimo i alt	<u>1.327.195</u>	<u>1.021.602</u>
Egenkapital i alt	<u><u>3.427.195</u></u>	<u><u>3.121.602</u></u>

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger	118.980	21.031
Pensioner	5.522	0
Omkostninger til social sikring	479	169
Personalemkostninger	124.981	21.200
Gennemsnitligt antal ansatte	1	0
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	104.485	111.916
Renteomkostninger i øvrigt	204.832	182.837
Andre reguleringer af finansielle omkostninger	2.436	1.660
Finansielle omkostninger	311.753	296.413
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	-193.480	-56.012
Ændring i udskudt skat	8.000	1.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	13.354
Skat af årets resultat	-185.480	-41.658
4. Materielle anlægsaktiver		
Investeringsjendomme:		
Kostpris, primo	18.263.350	12.263.350
Tilgang	0	6.000.000
Kostpris, ultimo	18.263.350	18.263.350
Opskrivninger, primo	753.877	753.877
Opskrivninger, ultimo	753.877	753.877
Af- og nedskrivninger, primo	-1.517.227	-1.634.292
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere periode	1.000.000	117.065
Af- og nedskrivninger, ultimo	-517.227	-1.517.227
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	18.500.000	17.500.000

Følgende oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +/-0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændrede.

Anvendt afkastkrav:

2019/20, 5,5%

2018/19, 5,5%

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 30. juni 2020 i t.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

+0,25%: -804 t.kr.

-0,25%: 881 t.kr.

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	9.780.000	6.408.000
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt	9.780.000	6.408.000

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties fremgår af administrationsselskabets årsregnskab Poulsen & Hansen A/S, CVR-nr. 76 95 82 11. Eventuelle senere korrektioner til sambeskatningsindkomsten kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.174.267 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 18.500.000 kr.