



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**H. CHRISTIANSEN & CO. APS**

**C/O EJENDOMSKONTORET, GOTHERSGADE 21 2., 1123 KØBENHAVN K**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. juni 2019

---

Morten Hemmingsen

**CVR-NR. 26 74 13 86**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	H. Christiansen & Co. ApS c/o EJENDOMSKONTORET Gothersgade 21 2. 1123 København K
	CVR-nr.: 26 74 13 86 Stiftet: 1. juli 2002 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Hemmingsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Regnbuepladsen 5 1550 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for H. Christiansen & Co. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. juni 2019

Direktion:

---

Morten Hemmingsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til kapitalejeren i H. Christiansen & Co. ApS*

### REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

#### Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for H. Christiansen & Co. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning for fortsat drift. Som det fremgår af noterne og ledelsesberetningen forventer ledelsen at selskabet via fremtidig drift vil sikre den nødvendige likviditet. Det er vores vurdering, at det ikke på nuværende tidspunkt er realistisk at selskabet kan genere den nødvendige likviditet uden støtte i form af lån eller kapitalforhøjelse. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Endvidere skal det oplyses, at det ikke har været muligt at opnå tilstrækkelig og egnet revisionsbevis for skyldig moms. Skyldig moms ifølge bogføringen udgør 93 tkr. pr. 31. december 2018. Ledelsen har ikke kunne sandsynliggøre gælden, hvorfor vi taget forbehold herfor.

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 afkræftende 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 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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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 ledelsen 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.

Som det fremgår af afsnittet ”Grundlag for afkræftende konklusion”, er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af manglende evne til at fortsætte driften. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag mangler omtale heraf.

## ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

### Moms

Det har ikke været muligt at opnå tilstrækkeligt dokumentation for rigtig og rettidig indberetning af moms. Det vurderes, at ledelsen på baggrund heraf kan ifalde ansvar.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

København, den 28. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34294

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme samt køb og salg af værdipapirer.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har tabt sin kapital. Ledelsen forventer denne reableret via fremtidig indtjening.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>546.744</b>	<b>462.324</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		100.000	-400.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>646.744</b>	<b>62.324</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.018.097	-336.269
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-371.353</b>	<b>-273.945</b>
Skat af årets resultat.....	2	-3.964	193.599
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-375.317</b>	<b>-80.346</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-375.317	-80.346
<b>I ALT</b> .....		<b>-375.317</b>	<b>-80.346</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		8.100.000	8.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>8.100.000</b>	<b>8.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.100.000</b>	<b>8.000.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	31.855
Andre tilgodehavender.....		87.975	36.194
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>87.975</b>	<b>68.049</b>
Likvide beholdninger.....		5.391	13.751
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>93.366</b>	<b>81.800</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.193.366</b>	<b>8.081.800</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-2.654.669	-2.279.352
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>-2.529.669</b>	<b>-2.154.352</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		146.161	142.197
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>146.161</b>	<b>142.197</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.228.680	5.530.903
Gæld til pengeinstitutter.....		1.027.436	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		268.472	300.000
Deposita.....		192.819	188.813
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>6.717.407</b>	<b>6.019.716</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	621.602	310.982
Gæld til pengeinstitutter.....		0	939.734
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.000	302.396
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.416.909	12.325
Anden gæld.....		804.956	2.508.802
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.859.467</b>	<b>4.074.239</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>10.576.874</b>	<b>10.093.955</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.193.366</b>	<b>8.081.800</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		

## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	68.803	72.809	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	949.294	263.460	
	<b>1.018.097</b>	<b>336.269</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-17.367	2
Regulering af udskudt skat.....	3.964	-176.232	
	<b>3.964</b>	<b>-193.599</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2018.....		6.952.596	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>6.952.596</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		1.047.404	
Årets værdireguleringer.....		100.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>		<b>1.147.404</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>8.100.000</b>	
Selskabet ejer 1 ejendom: Værdiansættelsen er vurderet ud fra en afkastbaseret model, med et afkaskrav på 6 %. Beliggende i Vordingborg, baseret på 100 % udleje.			
<b>Egenkapital</b>			
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	-2.279.352	-2.154.352
Forslag til resultatdisponering.....		-375.317	-375.317
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-2.654.669</b>	<b>-2.529.669</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	5.525.282	296.602	4.042.272	5.821.885	290.982	
Gæld til pengeinstitutter.....	1.327.436	300.000	0	0	0	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	293.472	25.000	168.472	320.000	20.000	
Deposita.....	192.819	0	192.819	188.813	0	
	<b>7.339.009</b>	<b>621.602</b>	<b>4.403.563</b>	<b>6.330.698</b>	<b>310.982</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						 <b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for City Ejendoms- og Administrationskontor ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						 <b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pantebreve er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 8.100 tkr.						
 <b>Usikkerhed ved going concern</b>						 <b>8</b>
Selskabet har tabt sin kapital. Ledelsen forventer denne retableret via fremtidig indtjening.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for H. Christiansen & Co. ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.