



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**CHRISTEN KØBKES GADE 12 A/S**

**SVANEVEJ 19, 8240 RISSKOV**

**ÅRSRAPPORT**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. april 2016

---

Lone Bach

**CVR-NR. 26 98 86 67**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Christen Købkes Gade 12 A/S Svanevej 19 8240 Risskov  CVR-nr.: 26 98 86 67 Stiftet: 29. juni 2004 Hjemsted: Risskov Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Lars Christian Bærentsen, formand Peter Bøgild Dorthe Kjærgaard Preben Munch Kjærgaard
<b>Direktion</b>	Peter Bøgild
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Christen Købkes Gade 12 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 2. marts 2016

Direktion

---

Peter Bøgild

Bestyrelse

---

Lars Christian Bærentsen  
Formand

---

Peter Bøgild

---

Dorthe Kjærgaard

---

Preben Munch Kjærgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Christen Købkes Gade 12 A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Christen Købkes Gade 12 A/S 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden på ledelsens omtale i ledelsesberetningen samt noten "Oplysninger om usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### 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.

Aarhus, den 2. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Heidi Agen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i besiddelse og udlejning af ejendommen, Christen Købkes Gade 12, Aarhus.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret model, hvor ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi med en individuel forrentning. Forrentningen er baseret på nuværende lejekontrakter og på forventede lejeindtægter og ejendomsudgifter fremadrettet. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Det er ledelsens vurdering, at der kan være usikkerhed med den foretagne værdiansættelse af selskabets ejendom, men at den under de givne markedsforhold er forsvarlig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på tkr. 232 og selskabets balance pr statusdagen udviser en egenkapital på tkr. 3.390.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Christen Købkes Gade 12 A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af udvalgte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i den periode, som lejen vedrører.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter samt fradrag for omkostninger afholdt i forbindelse med erhvervelsen af disse indtægter. Herudover indgår andre driftsindtægter, der er af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, samt skatter, afgifter og andre omkostninger der ikke betales af lejerne.

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Administrationsselskabet forestår alle posteringer i forhold til skattemæssige transaktioner med skattevæsenet.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles til skønnet dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid, da en eventuel værdiforringelse afspejles i ejendommens værdiansættelse til dagsværdi.

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, ud fra vurderede nettoafkast, således:

	Afkastkrav
Christen Købkes Gade 12.....	3,48%

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse og varierer fra år til år afhængigt af markedsforholdene.

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 afhændelse 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.

#### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter skyldige deposita. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af tidligere års erfaring ved afregning af skyldige deposita med lejerne.

#### 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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>305.836</b>	<b>304.503</b>
Værdiregulering investeringsejendomme.....		0	-701.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>305.836</b>	<b>-396.497</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	12.797	24.552
Andre finansielle omkostninger.....	2	-68.717	-80.684
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>249.916</b>	<b>-452.629</b>
Skat af årets resultat.....	3	-17.775	138.208
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>232.141</b>	<b>-314.421</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		232.141	-314.421
<b>I ALT</b> .....		<b>232.141</b>	<b>-314.421</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		9.155.000	9.155.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	9.155.000	9.155.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.155.000</b>	<b>9.155.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		845.487	637.791
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		0	2.007
Tilgodehavender.....		845.487	639.798
Likvider.....		197.400	208.032
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.042.887</b>	<b>847.830</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.197.887</b>	<b>10.002.830</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		2.889.757	2.657.616
<b>EGENKAPITAL.....</b>	5	<b>3.389.757</b>	<b>3.157.616</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		600.664	641.733
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>600.664</b>	<b>641.733</b>
Kreditinstitutter.....		5.988.860	5.973.232
Modtagne forudbetalinger.....		31.420	31.420
Depositum.....		94.260	94.260
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	6.114.540	6.098.912
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.500	25.000
Selskabsskat.....		58.844	55.101
Anden gæld.....		19.582	24.468
Kortfristede gældsforpligtelser.....		92.926	104.569
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.207.466</b>	<b>6.203.481</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.197.887</b>	<b>10.002.830</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	12.797	24.552	
	<b>12.797</b>	<b>24.552</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	68.717	80.684	
	<b>68.717</b>	<b>80.684</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	58.844	55.101	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	17	
Regulering af udskudt skat.....	-41.069	-193.326	
	<b>17.775</b>	<b>-138.208</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		6.582.850	
Kostpris 31. december 2015.....		<b>6.582.850</b>	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		0	
Opskrivninger 31. december 2015.....		<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		2.572.150	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		<b>2.572.150</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>9.155.000</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	2.657.616	3.157.616
Forslag til årets resultatdisponering.....		232.141	232.141
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>500.000</b>	<b>2.889.757</b>	<b>3.389.757</b>
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
<b>Aktiekapital</b>			
Aktiekapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.....		500.000	500.000
		<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

**NOTER**

					<b>Note</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Kreditinstitutter.....	5.973.232	5.988.860	0	5.229.360	
Modtagne forudbetalinger.....	31.420	31.420	0	31.420	
Depositum.....	94.260	94.260	0	94.260	
	<b>6.098.912</b>	<b>6.114.540</b>	<b>0</b>	<b>5.355.040</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>7</b>
<p>Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for Nordea. Selvskyldnerkautionen er til sikkerhed for selskabets moderselskab, J.B.C. af 13. maj 2004 A/S, dennes andre datterselskaber samt holdingselskabet Firkløveret Invest A/S.</p>					
<p><i>Hæftelse i sambeskatningen</i></p> <p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Firkløveret Invest A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>8</b>
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.989 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 9.155 tkr.</p>					
 <b>Ejerforhold</b>					 <b>9</b>
<p>Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen:</p> <p>J.B.C. AF 13. MAJ 2004 A/S Svanevej 19 8240 Risskov</p>					
 <b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>					 <b>10</b>
<p>Selskabets investeringsejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret model, hvor ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi med en individuel forrentning. Forrentningen er baseret på nuværende lejekontrakter og på forventede lejeindtægter og ejendomsudgifter fremadrettet. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.</p> <p>Det er ledelsens vurdering, at der kan være usikkerhed med den foretagne værdiansættelse af selskabets ejendom, men at den under de givne markedsforshold er forsvarlig.</p>					