



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S CHRISTIANSFELDE, BAD SEGEBERG
C/O SCHOU & PARTNERS A/S, NIELS BOHRS ALLÉ 21, 5230 ODENSE M
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. marts 2020

Kenneth Johansson

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Christiansfelde, Bad Segeberg c/o Schou & Partners A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M
	CVR-nr.: 27 22 37 10 Stiftet: 5. maj 2003 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Kristensen Jørn Enevold Torp Jens Boelskifte
Komplementar	Ejendomsselskabet Christiansfelde, Bad Segeberg ApS
Kommanditister	Paul Gram Jens Jacobsen Jørn Enevold Torp Peter Fich Jens Boelskifte Lars Kristensen John Visborg S&P Ejendomsinvest 1 A/S Svend Holmgaard Torben Henrik Vang-Larsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for K/S Christiansfelde, Bad Segeberg.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. februar 2020

Direktion:

Lars Kristensen

Jørn Enevold Torp

Jens Boelskifte

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af K/S Christiansfelde, Bad Segeberg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Christiansfelde, Bad Segeberg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

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 25. februar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Christiansfelde, Bad Segeberg. Ejendommen er udlejet til erhvervsformål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabet har i 2019 realiseret et resultat på 807 tkr. mod 818 tkr. i 2018. Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Selskabet har efter ønske fra lejerne besluttet at igangsætte en udvidelse af bygningen med en forventet udgift på 1,2 mio. EURO efter tilskud fra lejere og inkl. rådgivere, ændring af installationer mm. Der er indgået betingede lejekontrakter med lejerne herom. Byggeriet afventer byggetilladelse fra kommunen samt endelig finansieringsaftale med kreditinstitut før igangsætning.

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.954.569	2.034.287
Af- og nedskrivninger.....		-590.558	-590.558
DRIFTSRESULTAT		1.364.011	1.443.729
Andre finansielle omkostninger.....		-556.737	-626.221
ÅRETS RESULTAT		807.274	817.508
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udlodning i året.....		216.200	227.810
Overført resultat.....		591.074	589.698
I ALT		807.274	817.508

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		22.562.000	23.152.557
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		617.378	154.793
Materielle anlægsaktiver.....	1	23.179.378	23.307.350
ANLÆGSAKTIVER.....		23.179.378	23.307.350
Tilgodehavende hos lejere.....		10.805	8.687
Andre tilgodehavender.....		18.278	9.638
Tilgodehavender.....		29.083	18.325
Likvide beholdninger.....		60.099	27.810
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		89.182	46.135
AKTIVER.....		23.268.560	23.353.485

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		3.498.030	3.498.030
Overført overskud.....		3.379.565	2.788.490
EGENKAPITAL.....	2	6.877.595	6.286.520
Sparekasse Holstein.....		15.388.921	16.082.162
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	15.388.921	16.082.162
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	698.410	676.428
Anden gæld.....		303.634	308.375
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.002.044	984.803
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		16.390.965	17.066.965
PASSIVER.....		23.268.560	23.353.485
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			1
		Mat.anlægsaktiv Grunde og r under udførelse bygninger og forudbet.	
Kostpris 1. januar 2019.....	32.095.531	154.793	
Tilgang.....	0	462.585	
Kostpris 31. december 2019.....	32.095.531	617.378	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	8.942.973		
Årets afskrivninger	590.558		
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	9.533.531		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	22.562.000	617.378	
 Egenkapital			 2
	Kommanditi: tindbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	3.498.030	2.788.491	6.286.521
Forslag til resultatdisponering.....		591.074	591.074
Egenkapital 31. december 2019.....	3.498.030	3.379.565	6.877.595
<p>Selskabskapitalen er forøget i årets løb med 591.074 kr. og andrager pr. 31. december 2019 7.251.953 kr. Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister. Restindskudsforpligtelsen udgør 374.360 kr.</p>			
 Langfristede gældsforpligtelser			 3
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2018 gæld i alt		Kortfristet del primo
Sparekasse Holstein.....	16.087.331	698.410	12.363.298
	16.087.331	698.410	12.363.298
			16.758.590
			676.428
			676.428
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 4
<p>Til sikkerhed for engagement med Sparkasse Holstein er afgivet følgende sikkerheder:</p>			
Ejerpantebrev nom. 2.100.000 EUR i ejendommen Anny Schröder weg 4-6, 23795 Christiansfelde, Bad Segeberg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 23.179 tkr.			
Ejerpantebrev nom. 900.000 EUR i ejendommen Anny Schröder weg 4-6, 23795 Christiansfelde, Bad Segeberg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 23.179 tkr.			
Ejerpantebrev nom. 1.345.900 EUR i ejendommen Anny Schröder weg 4-6, 23795 Christiansfelde, Bad Segeberg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 23.179 tkr.			
Transport i huslejeindtægter samt sikkerhed i tilgodehavender.			

NOTER**Note****Medarbejderforhold****5**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
3 (2018: 3)

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Christiansfelde, Bad Segeberg for 2019 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 og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Gældsforpligtelser

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.