

P. Christensen Ejendomme A/S
CVR-nr. 27957102
Krumtappen 20
5260 Odense S

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.04.2016

Dirigent

Navn: Jon Steffanson

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

P. Christensen Ejendomme A/S
Krumtappen 20
5260 Odense S

CVR-nr.: 27957102
Stiftet: 01.09.2004
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Jon Steffanson, formand
Peter Christensen
Knud Werner Koch-Jensen
Ove G. Rasmussen
Preben Fog Svendsen

Direktion

Peter Christensen
Tommy Sørensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for P. Christensen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15.04.2016

Direktion

Peter Christensen

Tommy Sørensen

Bestyrelse

Jon Steffanson
formand

Peter Christensen

Knud Werner Koch-Jensen

Ove G. Rasmussen

Preben Fog Svendsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i P. Christensen Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for P. Christensen Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 15.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ole S. Larsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at besidde og udleje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 645 t.kr. Resultatet anses som tilfredsstillende.

Selskabet har bibeholdt sine aktiviteter i lighed med tidligere år.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære indtægter og omkostninger omfatter indtægter og omkostninger, der hidrører fra begivenheder, som ikke hører under den ordinære drift, og som derfor ikke forventes at være tilbagevendende.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med selskabets moderselskab og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning til dagsværdi testes via en eksternt mæglervurdering med intervaller på op til 3 år. Der afskrives ikke på grunde. Værdireguleringer foretages på egenkapitalen og bindes på reserve for opskrivninger med fradrag af beregnet skat.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		11.649.478	11.122.764
Af- og nedskrivninger		<u>(3.890.943)</u>	<u>(3.831.741)</u>
Driftsresultat		7.758.535	7.291.023
Andre finansielle indtægter	1	135.227	67.702
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(7.096.551)</u>	<u>(6.717.235)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		797.211	641.490
Skat af ordinært resultat	3	<u>(151.818)</u>	<u>(25.089)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter		645.393	616.401
Ekstraordinære indtægter	4	<u>0</u>	<u>336.450</u>
Resultat af ekstraordinære aktiviteter før skat		0	336.450
Resultat af ekstraordinære aktiviteter		0	336.450
Årets resultat		645.393	952.851
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>645.393</u>	<u>952.851</u>
		645.393	952.851

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		189.264.183	193.076.288
Materielle anlægsaktiver	5	<u>189.264.183</u>	<u>193.076.288</u>
 Anlægsaktiver		 <u>189.264.183</u>	 <u>193.076.288</u>
 Andre tilgodehavender		 0	 1.818.521
Tilgodehavende selskabsskat		<u>425.040</u>	<u>2.074.893</u>
Tilgodehavender		<u>425.040</u>	<u>3.893.414</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>425.040</u>	 <u>3.893.414</u>
 Aktiver		 <u>189.689.223</u>	 <u>196.969.702</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger		40.681.138	40.149.358
Overført overskud eller underskud		4.090.981	2.350.517
Egenkapital		<u>45.772.119</u>	<u>43.499.875</u>
Udskudt skat		14.643.387	13.568.958
Hensatte forpligtelser		<u>14.643.387</u>	<u>13.568.958</u>
Gæld til realkreditinstitutter		66.547.229	73.155.564
Bankgæld		15.460.474	17.131.085
Kreditinstitutter i øvrigt		6.133.426	7.880.222
Anden gæld	7	4.320.000	4.320.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>92.461.129</u>	<u>102.486.871</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	7.954.230	7.706.916
Bankgæld		9.724.717	10.608.161
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.409.164	18.094.362
Anden gæld		1.724.477	1.004.559
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>36.812.588</u>	<u>37.413.998</u>
Gældsforpligtelser		<u>129.273.717</u>	<u>139.900.869</u>
Passiver		<u>189.689.223</u>	<u>196.969.702</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		
Koncernforhold	12		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	40.149.358	2.350.518	43.499.876
Dagsværdiregulering sikringsinstrumenter	0	0	2.126.601	2.126.601
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(499.751)	(499.751)
Overført til reserver	0	531.780	(531.780)	0
Årets resultat	0	0	645.393	645.393
Egenkapital ultimo	1.000.000	40.681.138	4.090.981	45.772.119

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Valutakursreguleringer	135.227	67.702
	135.227	67.702
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.384.800	1.176.428
Renteomkostninger i øvrigt	5.711.751	5.540.807
	7.096.551	6.717.235
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(425.040)	(2.074.893)
Ændring af udskudt skat	565.811	2.254.286
Regulering vedrørende tidligere år	4.895	0
Effekt af ændrede skattesatser	6.152	(154.304)
	151.818	25.089
4. Ekstraordinære indtægter		

Ekstraordinære indtægter vedrørende regnskabsåret 2014 omfatter modtaget ekspropriationserstatning.

Noter

	Grunde og bygninger kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	165.014.897
Tilgange	77.839
Kostpris ultimo	165.092.736
Opskrivninger primo	53.177.957
Opskrivninger ultimo	53.177.957
Af- og nedskrivninger primo	(25.115.567)
Årets afskrivninger	(3.890.943)
Af- og nedskrivninger ultimo	(29.006.510)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	189.264.183
Merværdi ved foretagne opskrivninger	43.734.529

Seneste eksterne dagsværdiurdering er foretaget i 2015, som er overensstemmelse med bogførte værdi.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
6. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	1.000	1.000,00	1.000.000
	1.000		1.000.000

7. Anden gæld

Anden gæld (langfristede gældsforpligtelser) består af deposita.

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	4.703.876	4.642.384	66.547.229	28.402.205
Bankgæld	1.544.556	1.581.275	15.460.474	9.135.373
Kreditinstitutter i øvrigt	1.458.484	1.730.571	6.133.426	0
Anden gæld	0	0	4.320.000	4.320.000
	7.706.916	7.954.230	92.461.129	41.857.578

Noter

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med P. Christensen, Odense, Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Der er indgået renteswaps for afdækning af renterisiko på prioritetsgæld til udløb 31.12.2027 på 60.644 t.kr. (2014: 64.273 t.kr.).

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 38.840 t.kr. (2014: 38.840 t.kr.), pantebreve på i alt 80.000 t.kr. (2014: 80.000 t.kr.) samt skadesløsbrev på i alt 12.000 t.kr. (2014: 12.000 t.kr.) til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter. Ejerpantebreve og skadesløsbrev er med pant i grunde og bygninger med en bogført regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015 på 186.318 t.kr. (2014: 190.180 t.kr.) Derudover er der øvrige hæftelser på i alt 50 t.kr. (2014: 50 t.kr.).

Selskabet har afgivet kaution overfor pengeinstitut vedrørende gæld i søsterselskab på 17.833 t.kr.

Der er tinglyst salgs- og pantsætningsforbud på visse af virksomhedens ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 163.515 t.kr. (2014: 166.920 t.kr.).

11. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

P. Christensen, Odense, Holding A/S, Odense.

12. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

P. Christensen, Odense, Holding A/S.