

CCH Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon 7023 0189
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76
Godkendte revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Henrik Gislum Jacobsen
www.cchrevision.dk

K/S Christiansbro

**c/o Bækgården
Egtoftevej 1 A
2950 Vedbæk**

CVR-nr. 28 28 45 86

Årsrapport for 2018/2019

(15. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 21. juni 2019

Ernest Schuster
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 30. april 2019 - Aktiver	8
Balance pr. 30. april 2019 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 12

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Christiansbro
c/o Bækgården
Egtoftevej 1 A
2950 Vedbæk

Regnskabsår 1. maj 2018 - 30. april 2019

Bestyrelse Jesper Tullin
Lise-Lotte Tullin
Ernest Schuster

Revisor CCH Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon: 7023 0189

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2018/2019 for K/S Christiansbro.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Det er besluttet fortsat at fravælge revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår, da betingelserne for fravalg af revisionspligt er opfyldt.

Vedbæk, den 21. juni 2019

Bestyrelse:

Jesper Tullin

Lise-Lotte Tullin

Ernest Schuster

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i K/S Christiansbro

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Christiansbro for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 21. juni 2019

CCH Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Hansen

Registreret revisor, MNE-nr.: 28695

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i at eje og udleje parkeringskælderens Christiansbro, beliggende i København.

Selskabets ejendom er solgt ultimo året.

Udviklingen i regnskabsåret 2018/2019

Selskabet har i regnskabsåret realiseret en aktivitet i overensstemmelse med forventningerne.

Årets resultat er et overskud på kr. 8.565.213.

Som følge af salg af selskabets ejendom forventes selskabet opløst i kommende regnskabsår.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Christiansbro for 2018/2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter er indregnet som indgået og forfalden periodiseret leje.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter i det væsentligste ejendommens driftsomkostninger, ejendomsadministration, markedsføring, konsulenthonorarer og revision m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger, bankgebyrer samt amortisering af låneomkostninger.

Skat

Skat af kommanditskabets resultat påhviler den enkelte kommanditist og indregnes derfor ikke i årsregnskabet.

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendom måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente.

Selskabets ejendom er solgt med slutseddel den 1. marts 2019, hvor risikoovergang til køber på ejendommen er sket. Således er ejendommen afgangsført i indeværende regnskabsår. Overtagelsesdagen er 1. maj 2019. Driften omfatter således et fuldt år.

Avancen ved salget er indregnet under dagsværdireguleringer.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af tilgodehavenderne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse for 1. maj 2018 - 30. april 2019

Note	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Bruttofortjeneste	3.749.640	4.292.617
1 Værdiregulering af investeringsejendomme....	<u>6.449.920</u>	<u>1.800.000</u>
Resultat før finansielle poster	10.199.560	6.092.617
Finansielle omkostninger.....	<u>1.634.347</u>	<u>647.752</u>
Årets resultat	<u>8.565.213</u>	<u>5.444.865</u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	<u>8.565.213</u>	<u>5.444.865</u>
Disponeret i alt	<u>8.565.213</u>	<u>5.444.865</u>

Balance pr. 30. april 2019

Aktiver

Note	<u>30.04.2019</u>	<u>30.04.2018</u>
1 Investeringsejendom.....	0	76.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>76.400.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>76.400.000</u>
Andre tilgodehavender.....	53.439.775	64.774
Periodeafgrænsningsposter.....	0	73.098
Tilgodehavender i alt	<u>53.439.775</u>	<u>137.872</u>
Likvide beholdninger	<u>458.827</u>	<u>334.878</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>53.898.602</u>	<u>472.750</u>
Aktiver i alt.....	<u>53.898.602</u>	<u>76.872.750</u>

Balance pr. 30. april 2019

Passiver

Note	30.04.2019	30.04.2018
2		
Indbetalt virksomhedskapital.....	2.000.000	2.000.000
Overført resultat.....	48.619.274	40.054.061
Egenkapital i alt	50.619.274	42.054.061
3		
Kreditinstitutter.....	0	28.435.562
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	28.435.562
3		
Kreditinstitutter.....	0	4.551.295
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.342.028	136.958
Anden gæld.....	1.937.300	1.694.874
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.279.328	6.383.127
Gældsforpligtelser i alt	3.279.328	34.818.689
Passiver i alt.....	53.898.602	76.872.750
4		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
2017/2018			
Egenkapital primo.....	2.000.000	34.609.196	36.609.196
Årets resultat.....		5.444.865	5.444.865
Udbetalt udbytte.....		0	0
Egenkapital ultimo.....	2.000.000	40.054.061	42.054.061
2018/2019			
Egenkapital primo.....	2.000.000	40.054.061	42.054.061
Årets resultat.....		8.565.213	8.565.213
Egenkapital ultimo.....	2.000.000	48.619.274	50.619.274

Noter

	2018/2019	2017/2018
1 Investeringsejendom		
Kostpris primo.....	50.012.940	50.012.940
Årets til- og afgang.....	-50.012.940	0
	<u>0</u>	<u>50.012.940</u>
Kostpris pr. 30.04.2019.....		
Regulering til dagsværdi primo.....	26.387.060	24.587.060
Årets regulering.....	6.449.920	1.800.000
Årets afgang.....	-32.836.980	
	<u>0</u>	<u>26.387.060</u>
Dagsværdi værdi pr. 30.04.2019.....	<u>0</u>	<u>76.400.000</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt.....	I/R	4.136.572
Afkastkrav.....	I/R	5,50%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:		
Værdi, stigning i afkastprocent på 0,5%.....	<u>I/R</u>	<u>70.033.333</u>
Værdi, fald i afkastprocent på 0,5%.....	<u>I/R</u>	<u>84.040.000</u>
Selskabets ejendom er solgt med slutseddel den 1. marts 2019, hvor risikoovergang for ejendommen er sket. Således er ejendommen afgangsført i indeværende regnskabsår. Overtagelsesdagen er 1. maj 2019. Driften omfatter således et fuldt år.		
2 Indbetalt virksomhedskapital		
40 kommanditanparter á 50.000.....	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør		
40 kommanditanparter á 312.500 dkk.....	<u>12.500.000</u>	<u>12.500.000</u>
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	12.500.000	12.500.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-2.000.000	-2.000.000
Henlagt overskud.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Investorhæftelse pr. 30.04.2019.....	<u>10.500.000</u>	<u>10.500.000</u>
Pr. anpart.....	<u>262.500</u>	<u>262.500</u>

Noter

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
3 Kreditinstitutter		
Nominal restgæld, BRF Kredit.....	0	33.873.144
Låneomkostninger til amortisering.....	0	-886.287
	<u>0</u>	<u>32.986.857</u>
Amortiseret kostpris pr. 30.04.2019.....		
Andel som forfalder indenfor 1 år.....	I/R	4.551.295
Andel som forfalder efter 5 år.....	I/R	10.862.894
4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Ingen.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Claus Hansen

Som Revisor
RID: 1073917998905 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2019 kl.: 16:42:29
Underskrevet med NemID

Jesper Tullin

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-418532616237 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2019 kl.: 22:13:15
Underskrevet med NemID

Lise-Lotte Margrethe Tullin

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-877244709918 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2019 kl.: 20:18:03
Underskrevet med NemID

Ernest Schuster

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-911868184346 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2019 kl.: 17:25:39
Underskrevet med NemID

Ernest Schuster

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-911868184346 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2019 kl.: 17:25:39
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: eefcd2109RvwsK23460289