

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
2950 Vedbæk**

CVR-nr. 28 28 45 86

Årsrapport for 2017/2018

(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 20. juni 2018

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 2018 - Aktiver	8
Balance pr. 30. april 2018 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 12

Selskabsoplysninger

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

Regnskabsår 1. maj 2017 - 30. april 2018

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 2017/2018 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 20. juni 2018

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 2017 - 30. april 2018 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 revisors 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 20. juni 2018

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.

Udviklingen i regnskabsåret 2017/2018

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

Årets resultat er et overskud på kr. 5.444.865.

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 2017/2018 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 renteindtægter og -omkostninger, bankgebyrer samt amortisering af låneomkostninger.

Skat

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

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

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 2017 - 30. april 2018

Note	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Bruttofortjeneste	4.292.617	3.969.806
1 Værdiregulering af investeringsejendomme....	1.800.000	-3.100.000
2 Af- og nedskrivninger.....	<u>0</u>	<u>10.750</u>
Resultat før finansielle poster	6.092.617	859.056
Finansielle omkostninger.....	<u>647.752</u>	<u>567.739</u>
Årets resultat	<u>5.444.865</u>	<u>291.317</u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	<u>5.444.865</u>	<u>291.317</u>
Disponeret i alt	<u>5.444.865</u>	<u>291.317</u>

Balance pr. 30. april 2018

Aktiver

Note	<u>30.04.2018</u>	<u>30.04.2017</u>
1 Investeringsejendom.....	76.400.000	74.600.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>76.400.000</u>	<u>74.600.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>76.400.000</u>	<u>74.600.000</u>
Andre tilgodehavender.....	64.774	175.241
Periodeafgrænsningsposter.....	<u>73.098</u>	<u>75.413</u>
Tilgodehavender i alt	<u>137.872</u>	<u>250.654</u>
Likvide beholdninger	<u>334.878</u>	<u>1.120.935</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>472.750</u>	<u>1.371.589</u>
Aktiver i alt.....	<u>76.872.750</u>	<u>75.971.589</u>

Balance pr. 30. april 2018

Passiver

Note	<u>30.04.2018</u>	<u>30.04.2017</u>
3 Indbetalt virksomhedskapital.....	2.000.000	2.000.000
Overført resultat.....	40.054.061	34.609.196
Egenkapital i alt	<u>42.054.061</u>	<u>36.609.196</u>
4 Kreditinstitutter.....	28.435.562	32.860.932
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>28.435.562</u>	<u>32.860.932</u>
4 Kreditinstitutter.....	4.551.295	4.526.896
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	136.958	138.825
Anden gæld.....	1.694.874	1.835.740
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.383.127</u>	<u>6.501.461</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>34.818.689</u>	<u>39.362.393</u>
Passiver i alt.....	<u>76.872.750</u>	<u>75.971.589</u>
5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
2016/2017			
Egenkapital primo.....	2.000.000	44.262.808	46.262.808
Årets resultat.....		291.317	291.317
Udlodning.....		-9.944.929	-9.944.929
Egenkapital ultimo.....	2.000.000	34.609.196	36.609.196
2017/2018			
Egenkapital primo.....	2.000.000	34.609.196	36.609.196
Årets resultat.....		5.444.865	5.444.865
Egenkapital ultimo.....	2.000.000	40.054.061	42.054.061

Noter

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
1 Investeringsejendom		
Kostpris primo.....	50.012.940	50.012.940
Årets til- og afgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 30.04.2018.....	<u>50.012.940</u>	<u>50.012.940</u>
Regulering til dagsværdi primo.....	24.587.060	27.687.060
Årets regulering.....	<u>1.800.000</u>	<u>-3.100.000</u>
Regulering til dagsværdi pr. 30.04.2018.....	<u>26.387.060</u>	<u>24.587.060</u>
Dagsværdi værdi pr. 30.04.2018.....	<u>76.400.000</u>	<u>74.600.000</u>
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt.....	4.136.570	4.579.813
Afkastkrav.....	5,50%	5,75%
Afsat lejetabsreserve.....	0	6.060.691
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:		
Værdi, stigning i afkastprocent på 0,5%.....	<u>70.033.333</u>	<u>68.632.000</u>
Værdi, fald i afkastprocent på 0,5%.....	<u>84.040.000</u>	<u>81.704.762</u>
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo.....	35.000	35.000
Årets tilgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 30.04.2018.....	<u>35.000</u>	<u>35.000</u>
Afskrivninger primo.....	35.000	24.250
Årets afskrivning.....	<u>0</u>	<u>10.750</u>
Afskrivninger pr. 30.04.2018.....	<u>35.000</u>	<u>35.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.2018....	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
3 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. 30.04.2018.....	<u>10.500.000</u>	<u>10.500.000</u>
Pr. anpart.....	<u>262.500</u>	<u>262.500</u>
4 Kreditinstitutter		
Nominal restgæld, BRF Kredit.....	33.873.144	38.399.350
Låneomkostninger til amortisering.....	<u>-886.287</u>	<u>-1.011.522</u>
Amortiseret kostpris pr. 30.04.2018.....	<u>32.986.857</u>	<u>37.387.828</u>
Andel som forfalder indenfor 1 år.....	4.551.295	4.526.896
Andel som forfalder efter 5 år.....	10.862.894	15.513.581
5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Aktiver til en bogført værdi på tdkk 76.400 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med en nominal restgæld på t.dkk 33.873.		

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
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2018 kl.: 18:31:25
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Tullin

Som Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-418532616237
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2018 kl.: 18:31:22
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ernest Schuster

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-911868184346
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2018 kl.: 18:31:51
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ernest Schuster

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-911868184346
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2018 kl.: 18:31:51
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lise-Lotte Margrethe Tullin

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-877244709918
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2018 kl.: 20:48:15
Underskrevet med NemID

NEM ID

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: 99124365uSjx11968097