
Ejnar Christiansen Bygninger A/S

Ribelandevej 84, Sølsted, 6270 Tønder

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 29 14 13 55

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/5 2018

Carsten Mærsk
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejnar Christiansen Bygninger A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sølsted, den 30. maj 2018

Direktion

Claus Christiansen

Bestyrelse

Gert Christiansen
formand

Claus Christiansen

Annelene Christiansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejnar Christiansen Bygninger A/S

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejnar Christiansen Bygninger A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 30. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Flemming Callesen
statsautoriseret revisor
mne18489

Jesper Hansen
statsautoriseret revisor
mne30192

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejnar Christiansen Bygninger A/S Ribelandevej 84, Sølsted 6270 Tønder CVR-nr.: 29 14 13 55 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 13. regnskabsår Hjemstedskommune: Tønder
Bestyrelse	Gert Christiansen, formand Claus Christiansen Annelene Christiansen
Direktion	Claus Christiansen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ellegårdvej 25 6400 Sønderborg
Pengeinstitut	Sparekassen Bredebro

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Lejeindtægter		768.000	768.000
Driftsomkostninger		-98.402	-91.331
Andre eksterne omkostninger		-34.779	-43.855
Bruttoresultat		634.819	632.814
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-382.332	-382.332
Resultat før finansielle poster		252.487	250.482
Finansielle indtægter		22.151	23.633
Finansielle omkostninger		-51.631	-56.523
Resultat før skat		223.007	217.592
Skat af årets resultat	3	-49.380	-47.016
Årets resultat		173.627	170.576

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		173.627	170.576
		173.627	170.576

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		10.285.650	10.667.981
Materielle anlægsaktiver	4	10.285.650	10.667.981
Andre værdipapirer og kapitalandele		250.000	250.000
Finansielle anlægsaktiver	5	250.000	250.000
Anlægsaktiver		10.535.650	10.917.981
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		787.500	0
Andre tilgodehavender		0	65.731
Selskabsskat		29.869	0
Tilgodehavender		817.369	65.731
Likvide beholdninger		918.222	1.667.583
Omsætningsaktiver		1.735.591	1.733.314
Aktiver		12.271.241	12.651.295

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		7.117.304	7.304.602
Overført resultat		778.550	417.625
Egenkapital	6	8.395.854	8.222.227
Hensættelse til udskudt skat		1.952.398	2.021.051
Hensatte forpligtelser		1.952.398	2.021.051
Gæld til realkreditinstitutter		1.534.664	1.784.202
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.534.664	1.784.202
Gæld til realkreditinstitutter	7	252.640	249.613
Gæld til associerede virksomheder		0	150.000
Selskabsskat		0	42.600
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		25.902	0
Anden gæld		109.783	181.602
Kortfristede gældsforpligtelser		388.325	623.815
Gældsforpligtelser		1.922.989	2.408.017
Passiver		12.271.241	12.651.295
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets investeringsejendomme besiddes med henblik på videreudlejning.

	2017	2016
	DKK	DKK
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	382.332	382.332
	382.332	382.332

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	118.033	116.600
Årets udskudte skat	-68.653	-69.584
	49.380	47.016

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. januar	7.640.711
Kostpris 31. december	7.640.711
Opskrivninger 1. januar	9.605.000
Årets opskrivninger	0
Opskrivninger 31. december	9.605.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.577.730
Årets afskrivninger	382.331
Ned- og afskrivninger 31. december	6.960.061
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.285.650
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	9.124.750
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	1.160.900

Noter til årsregnskabet

5 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>250.000</u>
Kostpris 31. december	<u>250.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>250.000</u>

6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Reserve for op- skrivninger</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	7.304.602	417.625	8.222.227
Årets af- og nedskrivning	0	-187.298	187.298	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>173.627</u>	<u>173.627</u>
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>7.117.304</u>	<u>778.550</u>	<u>8.395.854</u>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	504.291	755.109
Mellem 1 og 5 år	1.030.373	1.029.093
Langfristet del	<u>1.534.664</u>	<u>1.784.202</u>
Inden for 1 år	<u>252.640</u>	<u>249.613</u>
	<u>1.787.304</u>	<u>2.033.815</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.285.650	10.667.981
---	------------	------------

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejnar Christiansen Bygninger A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indgår i resultatopgørelsen i overensstemmelse med indgåede lejekontrakter. Refusioner fra forbrug afregnes direkte mellem leverandør og lejer.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger og med tillæg af opskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger til erhverv	20-40 år
-----------------------	----------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter garantbeviser, der måles til dagsværdien på balancedagen.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.