
Ejnar Christiansen Bygninger A/S

Ribelandevej 84, Sølsted, 6270 Tønder

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 29 14 13 55

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2017

Carsten Mærsk
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 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

Noter, regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sølsted, den 31. maj 2017

Direktion

Gert Christiansen

Bestyrelse

Claus Christiansen
formand

Gert 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 2016. 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 31. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Flemming Callesen
statsautoriseret revisor

Jesper Hansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejnar Christiansen Bygninger A/S Ribelandevej 84, Sølsted 6270 Tønder CVR-nr.: 29 14 13 55 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 12. regnskabsår Hjemstedskommune: Tønder
Bestyrelse	Claus Christiansen, formand Gert Christiansen Annelene Christiansen
Direktion	Gert Christiansen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ellegårdvej 25 6400 Sønderborg
Pengeinstitut	Sparekassen Bredebro

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Lejeindtægter		768.000	768.000
Driftsomkostninger		-91.331	-93.088
Andre eksterne omkostninger		-43.855	-33.774
Bruttoresultat		632.814	641.138
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-382.332	-142.207
Resultat før finansielle poster		250.482	498.931
Finansielle indtægter		23.633	18.720
Finansielle omkostninger		-56.523	-63.285
Resultat før skat		217.592	454.366
Skat af årets resultat	3	-47.016	-108.670
Årets resultat		170.576	345.696

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	300.000
Overført resultat		170.576	45.696
		170.576	345.696

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		10.667.981	1.445.313
Materielle anlægsaktiver	4	10.667.981	1.445.313
Andre værdipapirer og kapitalandele		250.000	250.000
Finansielle anlægsaktiver	5	250.000	250.000
Anlægsaktiver		10.917.981	1.695.313
Andre tilgodehavender		65.731	0
Udskudt skatteaktiv		0	22.465
Tilgodehavender		65.731	22.465
Likvide beholdninger		1.667.583	1.649.534
Omsætningsaktiver		1.733.314	1.671.999
Aktiver		12.651.295	3.367.312

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		7.304.602	0
Overført resultat		417.625	59.751
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	300.000
Egenkapital	6	8.222.227	859.751
Hensættelse til udskudt skat		2.021.051	0
Hensatte forpligtelser		2.021.051	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.784.202	2.030.341
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.784.202	2.030.341
Gæld til realkreditinstitutter	7	249.613	246.623
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	64.000
Gæld til associerede virksomheder		150.000	0
Selskabsskat		42.600	15.472
Anden gæld		181.602	151.125
Kortfristede gældsforpligtelser		623.815	477.220
Gældsforpligtelser		2.408.017	2.507.561
Passiver		12.651.295	3.367.312
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets investeringsejendomme besiddes med henblik på videreudlejning.

	2016	2015
	DKK	DKK
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	382.332	142.207
	382.332	142.207

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	116.600	80.934
Årets udskudte skat	-69.584	25.135
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	2.601
	47.016	108.670

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	I alt
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	7.640.711	7.640.711
Kostpris 31. december	7.640.711	7.640.711
Årets opskrivninger	9.605.000	9.605.000
Opskrivninger 31. december	9.605.000	9.605.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.195.398	6.195.398
Årets afskrivninger	382.332	382.332
Ned- og afskrivninger 31. december	6.577.730	6.577.730
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.667.981	10.667.981
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	9.364.875	
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	1.303.106	

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

	Selskabs- kapital <u>DKK</u>	Reserve for op- skrivninger <u>DKK</u>	Overført resultat <u>DKK</u>	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret <u>DKK</u>	I alt <u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	500.000	0	59.751	300.000	859.751
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-300.000	-300.000
Årets opskrivning	0	9.605.000	0	0	9.605.000
Skat af årets opskrivning	0	-2.113.100	0	0	-2.113.100
Årets af- og nedskrivning	0	-187.298	187.298	0	0
Årets resultat	0	0	170.576	0	170.576
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>7.304.602</u>	<u>417.625</u>	<u>0</u>	<u>8.222.227</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>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	755.109	1.013.577
Mellem 1 og 5 år	1.029.093	1.016.764
Langfristet del	<u>1.784.202</u>	<u>2.030.341</u>
Inden for 1 år	<u>249.613</u>	<u>246.623</u>
	<u>2.033.815</u>	<u>2.276.964</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.667.981	1.445.313

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejnar Christiansen Bygninger A/S for 2016 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 2016 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 omfatter almindelige omkostninger i forbindelse med drift af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

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

Noter, regnskabspraksis

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 gældsmetode 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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