

---

# ***Ejnar Christiansen Bygninger A/S***

Ribelandevej 84, Sølsted, 6270 Tønder

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 29 14 13 55

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 7 /6 2016

Carsten Mærsk  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sølsted, den 7. juni 2016

## Direktion

Gert Christiansen

## Bestyrelse

Claus Christiansen  
formand

Gert Christiansen

Annelene Christiansen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejnar Christiansen Bygninger A/S

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejnar Christiansen Bygninger A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Sønderborg, den 7. juni 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Bjarne Bruun Sørensen  
statsautoriseret revisor

Jesper Hansen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejnar Christiansen Bygninger A/S Ribelandevej 84, Sølsted 6270 Tønder  CVR-nr.: 29 14 13 55 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 11. regnskabsår Hjemstedskommune: Tønder
<b>Bestyrelse</b>	Claus Christiansen, formand Gert Christiansen Annelene Christiansen
<b>Direktion</b>	Gert Christiansen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ellegårdvej 25 6400 Sønderborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Bredebro

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejnar Christiansen Bygninger A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets investeringsejendomme besiddes med henblik på videreudlejning.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 345.696, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 859.751.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Lejeindtægter</b>		<b>768.000</b>	<b>768.000</b>
Driftsomkostninger		-93.088	-147.672
Andre eksterne omkostninger		-33.774	-29.000
<b>Bruttoresultat</b>		<b>641.138</b>	<b>591.328</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-142.207	-103.197
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>498.931</b>	<b>488.131</b>
Finansielle indtægter		18.720	33.251
Finansielle omkostninger		-63.285	-181.422
<b>Resultat før skat</b>		<b>454.366</b>	<b>339.960</b>
Skat af årets resultat	2	-108.670	-80.892
<b>Årets resultat</b>		<b>345.696</b>	<b>259.068</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	400.000
Overført resultat		45.696	-140.932
		<b>345.696</b>	<b>259.068</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		1.445.313	1.285.278
Grunde og bygninger under opførsel		0	262.250
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>1.445.313</b>	<b>1.547.528</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		250.000	250.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.695.313</b>	<b>1.797.528</b>
Andre tilgodehavender		0	41.772
Udskudt skatteaktiv		22.465	47.600
Selskabsskat		0	63.594
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.465</b>	<b>152.966</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.649.534</b>	<b>1.503.355</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.671.999</b>	<b>1.656.321</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.367.312</b>	<b>3.453.849</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		59.751	14.055
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	400.000
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>859.751</b>	<b>914.055</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.030.341	2.273.126
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>2.030.341</b>	<b>2.273.126</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	246.623	243.668
Modtagne forudbetalinger fra kunder		64.000	0
Selskabsskat		15.472	0
Anden gæld		151.125	23.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>477.220</b>	<b>266.668</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.507.561</b>	<b>2.539.794</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.367.312</b>	<b>3.453.849</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK	
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>			
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	142.207	103.197	
	<b>142.207</b>	<b>103.197</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	80.934	61.128	
Årets udskudte skat	25.135	19.764	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.601	0	
	<b>108.670</b>	<b>80.892</b>	
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>			
	Grunde og byg- ninger	Grunde og bygninger under opførsel	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	7.338.469	262.250	7.600.719
Tilgang i årets løb	39.992	0	39.992
Overførsler i årets løb	262.250	-262.250	0
Kostpris 31. december	<b>7.640.711</b>	<b>0</b>	<b>7.640.711</b>
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.053.191	0	6.053.191
Årets afskrivninger	142.207	0	142.207
Ned- og afskrivninger 31. december	<b>6.195.398</b>	<b>0</b>	<b>6.195.398</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.445.313</b>	<b>0</b>	<b>1.445.313</b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 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>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>250.000</u></b>

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	500.000	14.055	400.000	914.055
Betalt ordinært udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>45.696</u>	<u>300.000</u>	<u>345.696</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>59.751</u></b>	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>859.751</u></b>

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

## 6 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>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.013.577	1.268.544
Mellem 1 og 5 år	1.016.764	1.004.582
Langfristet del	<u>2.030.341</u>	<u>2.273.126</u>
Inden for 1 år	<u>246.623</u>	<u>243.668</u>
	<b><u>2.276.964</u></b>	<b><u>2.516.794</u></b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser pr. 31.12.2015

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejnar Christiansen Bygninger A/S for 2015 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 2015 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.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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 reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Investeringsejendomme til erhverv                      20 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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.

### 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, 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.

## **Regnskabspraksis**

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 nominel værdi.