

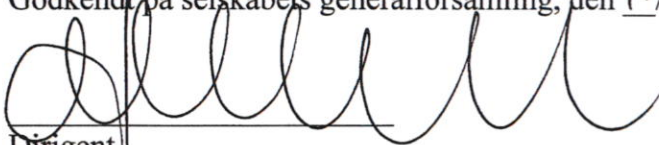
**Ejendomsselskabet Chris II ApS**  
**Strandvangsvej 116**

**8250 Egå**

**CVR-nummer: 29315868**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19/05 2017

  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

**Påtegninger**

Ledespåtegning ..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 5

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis..... 6

Resultatopgørelse ..... 10

Balance ..... 11

Noter..... 13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Chris II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 17. maj 2017

## Direktion

Jørn Christoffersen  


## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Chris II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Chris II ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Etiske 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.

Egå, den 17. maj 2017

**Seiersen Revision I/S**  
Registrerede Revisorer  
CVR-nr.: 32697674



Torben Rørmand Seiersen  
Registreret Revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Chris II ApS Østboulevarden 19, st. 8000 Aarhus C
	Telefon: 86 17 57 22
	Telefax: 86 17 51 21
	E-mail: jc@arkitektjc.dk
	CVR-nr.: 29 31 58 68
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jørn Christoffersen
<b>Revisor</b>	Seiersen Revision I/S Registrerede Revisorer Skæring Strandvej 3 8250 Egå
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Chris II ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider efter følgende principper:

	<u>Brugstid</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10-12 år
Bygninger	50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende



## **Anvendt regnskabspraksis**

aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse****1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

	2016 Dkk	2015 T.kr
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>578.683</b>	<b>602</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-101.570	-107
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>477.113</b>	<b>495</b>
Andre finansielle omkostninger	-211.427	-299
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>265.686</b>	<b>196</b>
2 Skat af årets resultat	-23.391	-43
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>242.295</b>	<b>153</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	242.295	153
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>242.295</b>	<b>153</b>

**Balance pr. 31. DECEMBER 2016****Aktiver**

	2016 Dkk	2015 T.kr
3 Grunde og bygninger	23.697.415	25.280
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	31.351	37
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>23.728.766</b>	<b>25.317</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>23.728.766</b>	<b>25.317</b>
Udskudt skatteaktiv	190.000	243
<b>Tilgodehavender</b>	<b>190.000</b>	<b>243</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.388.009</b>	<b>198</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.578.009</b>	<b>441</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>25.306.775</b>	<b>25.758</b>

**Balance pr. 31. DECEMBER 2016****Passiver**

	2016 Dkk	2015 T.kr
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	215.002	-27
<b>4 EGENKAPITAL</b>	<b>340.002</b>	<b>98</b>
Ansvarlig lånekapital	2.100.000	2.100
Kreditinstitutter	16.530.795	17.719
Deposita	307.929	310
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>18.938.724</b>	<b>20.129</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	14
Selskabsskat	0	29
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	6.014.049	5.488
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.028.049</b>	<b>5.531</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>24.966.773</b>	<b>25.660</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>25.306.775</b>	<b>25.758</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2016 Dkk	2015 T.kr
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>		
Selskabets aktiviteter er drift af selskabets ejendomme samt køb og salg af fast ejendom, derudover andet dermed efter direktionens skøn beslægtede formål.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	23.391	43
	<u>23.391</u>	<u>43</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo	25.484.439	56.286
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	-1.499.201	0
Kostpris 31. december 2016	<u>23.985.238</u>	<u>56.286</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-203.876	-19.306
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	11.994	0
Årets af-/nedskrivninger	-95.941	-5.629
Af-/nedskrivninger 31. december 2016	<u>-287.823</u>	<u>-24.935</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<u><b>23.697.415</b></u>	<u><b>31.351</b></u>

**Noter**

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-27.293	242.295	215.002
	<u>97.707</u>	<u>242.295</u>	<u>340.002</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen jf. ÅRL § 56 siden stiftelsen.

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Intet oplyst.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.531, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. December 2016 udgør t.kr. 23.697.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter, t.kr.0, er der givet ejerpan i grunde og bygninger på t.kr. 3.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter, t.kr. 0, er der givet ejerpan i ejendommen Ringkøbingvej 20 på t.kr. 5.000.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.