

**Ejendomsselskabet Chris II ApS**  
**Østboulevarden 19, st.**

**8000 Aarhus C**

**CVR-nummer: 29315868**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2017**

This document has esignatur Agreement-ID: 13c27127qSNRj9716897

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2018

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Chris II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 11. april 2018

## **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 2017 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 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.

Egå, den 11. april 2018

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

Torben Rørmand Seiersen  
Registreret Revisor  
mne15429

## 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
	Stiftet: 26. januar 2006
	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.

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter er drift af selskabets ejendomme samt køb og salg af fast ejendom samt andet dermed efter direktionens skøn beslægtede formål.

### **Usædvanlige forhold**

Der har i 2017 ikke været usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på t.kr. 258, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på t.kr. 598.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Chris II ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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 tilknyttede virksomheder 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

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

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

Investeringsjendomme 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 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 salgskomkostninger 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.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 2017**

	2017 Dkk	2016 T.kr
Nettoomsætning	929.163	740
Andre driftsindtægter	0	93
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-291.642	-232
Andre eksterne omkostninger	-15.500	-23
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>622.021</b>	<b>578</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-101.111	-102
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>520.910</b>	<b>476</b>
Andre finansielle omkostninger	-190.291	-211
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>330.619</b>	<b>265</b>
Skat af årets resultat	-73.000	-23
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>257.619</b>	<b>242</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	257.619	242
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>257.619</b>	<b>242</b>

**Balance pr. 31. DECEMBER 2017****Aktiver**

	2017 Dkk	2016 T.kr
1 Grunde og bygninger	23.601.474	23.697
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	26.182	32
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>23.627.656</b>	<b>23.729</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>23.627.656</b>	<b>23.729</b>
	<hr/>	<hr/>
Udskudt skatteaktiv	117.000	190
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>117.000</b>	<b>190</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.332.982</b>	<b>1.388</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>2.449.982</b>	<b>1.578</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>26.077.638</b>	<b>25.307</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**Balance pr. 31. DECEMBER 2017****Passiver**

	2017 Dkk	2016 T.kr
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	472.621	215
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>597.621</b>	<b>340</b>
Ansvarlig lånekapital	0	2.100
Kreditinstitutter	14.365.151	16.531
Deposita	250.600	308
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>14.615.751</b>	<b>18.939</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	14
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.850.266	0
Selskabsskat	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	6.014
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.864.266</b>	<b>6.028</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>25.480.017</b>	<b>24.967</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>26.077.638</b>	<b>25.307</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Noter**

		Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris, primo		23.985.238	56.287
Tilgang i årets løb		0	0
Afgang i årets løb		0	0
		<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2017		23.985.238	56.287
		<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo		-287.823	-24.935
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0	0
Årets af-/nedskrivninger		-95.941	-5.170
		<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017		-383.764	-30.105
		<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<b>23.601.474</b>	<b>26.182</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	215.002	257.619	472.621
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>340.002</b>	<b>257.619</b>	<b>597.621</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

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

## Noter

2017	2016
Dkk	T.kr

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.365, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. December 2017 udgør t.kr. 23.601.

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

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter, t.kr. 0, er der givet ejerpant 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.

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.

## Jørn Christoffersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-348252410961  
Tidspunkt for underskrift: 12-04-2018 kl.: 09:04:47  
Underskrevet med NemID

## Jørn Christoffersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-348252410961  
Tidspunkt for underskrift: 12-04-2018 kl.: 09:04:47  
Underskrevet med NemID

## Torben Rørmand Seiersen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1281602675310  
Tidspunkt for underskrift: 12-04-2018 kl.: 09:06:32  
Underskrevet med NemID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 13c27127qSNRj9716897