

# **CHRISTIANSEN EJENDOMME ApS**

Dalgas Boulevard 20  
2000 Frederiksberg

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**07/04/2020**

---

**Claus Kock Christiansen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** CHRISTIANSEN EJENDOMME ApS  
Dalgas Boulevard 20  
2000 Frederiksberg  
e-mailadresse: toveopoul@mail.dk  
CVR-nr: 30359356  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor** Aage & Povl Holm I/S  
Rustenborgvej 7  
2800 Kgs.Lyngby  
DK Danmark  
CVR-nr: 14759840  
P-enhed: 1000800318

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i CHRISTIANSEN EJENDOMME ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CHRISTIANSEN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kongens Lyngby, 07/04/2020

Arne Finn Jakobsen , mne7731  
Statsautoriseret revisor  
Aage & Povl Holm I/S  
CVR: 14759840

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er ejendominvestering.

## Usikkerhed ved indregning eller måling:

Der har i lighed med tidligere år ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat er på kr. 143.837 mod kr. 75.601 i 2018.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets kapital er reetableret i regnskabsåret 2017 ved kapitalforhøjelse.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurdering af årsrapporten.

Selskabets ledelse har i 2017 indgået erhvervslejekontrakt om en rimelig markedsleje samt at lejer betaler løbende driftsomkostninger fra 1. marts 2017. Yderligere har lejer erhvervet køberet til selskabets ejendom frem til 1. marts 2020. Køberetten er underskrevet 30. januar 2020 og ejendommen er solgt for kontant kr. 2.975.000.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## **Regnskabsgrundlaget:**

Årsregnskabet for Christiansen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

## **Ændring i anvendt regnskabspraksis:**

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **Resultatopgørelsen:**

### **Huslejeindtægt:**

Huslejeindtægten sammensætter sig af den fakturerede husleje.

### **Andre driftsomkostninger:**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger og realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

### **Ekstraordinære indtægter og omkostninger:**

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

### **Afskrivninger:**

Afskrivningssatserne for anlægsaktiverne fastsættes generelt ud fra det kriterium, at de skal tilsikre fuld afskrivning over de pågældende aktivers anslåede fysiske levetid eller over den økonomiske levetid, hvor denne er kortere.

På alle materielle anlægsaktiver foretages afskrivning i forhold til aktivernes anskaffelseskost eller opskrevne værdier.

Selskabet afskriver i øvrigt efter følgende retningslinier:

Kontorinventar/-maskiner: Lineær afskrivning over fra 5 år til 10 år.

Ejendommen:

Bygninger og installationer her-under af foretagne opskrivninger: Lineær afskrivning over 20 - 100 år.

Grund: Afskrives ikke.

### **Balancen:**

---

**Materielle anlægsaktiver:**

Grunde og bygninger måles til kostpris inkl. Finansieringsomkostninger indtil ibrugtagningstidspunktet med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på foranstående vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Aktiver med en kostpris på under 13.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

**Tilgodehavender:**

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

**Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer (børsnoterede) indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Selskabsskat og udskudt skat:**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuelt 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. 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.

**Gældsforpligtelser:**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder opgøres de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvorved kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid.

Gæld i øvrigt er opgjort til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede eller



variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer til nominel værdi.

**Udbytte:**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende:**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning .....		279.016	266.108
Eksterne omkostninger .....		-56.682	-49.476
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>222.334</b>	<b>216.632</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-35.620	-35.620
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>186.714</b>	<b>181.012</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		4.829	17.369
Øvrige finansielle omkostninger .....		-7.137	-105.253
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>184.406</b>	<b>93.128</b>
Skat af årets resultat .....	1	-40.569	-17.527
<b>Årets resultat .....</b>		<b>143.837</b>	<b>75.601</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		143.837	75.601
<b>I alt .....</b>		<b>143.837</b>	<b>75.601</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		3.052.481	3.088.101
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.052.481</b>	<b>3.088.101</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.052.481</b>	<b>3.088.101</b>
Tilgodehavende skat .....		105.935	104.420
Andre tilgodehavender .....		1.059	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>106.994</b>	<b>104.420</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		162.650	255.300
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>162.650</b>	<b>255.300</b>
Likvide beholdninger .....		111.592	7.266
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>381.236</b>	<b>366.986</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.433.717</b>	<b>3.455.087</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		900.000	900.000
Overført resultat .....		-148.259	-292.095
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>751.741</b>	<b>607.905</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.496.194	1.595.090
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.496.194</b>	<b>1.595.090</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		97.508	97.508
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		114.219	118.303
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		124.055	76.281
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		700.000	810.000
Deposita .....		150.000	150.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.185.782</b>	<b>1.252.092</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.681.976</b>	<b>2.847.182</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.433.717</b>	<b>3.455.087</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Afsat selskabsskat for året	42.084	27.032
Ændring af eventualskat, årets resultat	-1.515	-9.505
	<b>40.569</b>	<b>17.527</b>

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Afsat selskabsskat for året	42.084	27.032
Udbytteskat m.v.	-1.059	-4.081
	<b>41.025</b>	<b>22.951</b>

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

### Sikkerhedsstillelse overfor Nykredit:

Ejerpantebrev nom. kr. 2.227.000 i ejendommen Røddager Alle 129

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for CKC Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0