

C.S. HAMBORG ApS

Kongensgade 58

6700 Esbjerg

CVR-nr. 30702743

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.05.2019

Dirigent

Navn: Markus Fröhlich

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

C.S. HAMBORG ApS
Kongensgade 58
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 30702743

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Markus Fröhlich

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for C.S. HAMBORG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Berlin, den 21.05.2019

Direktion

Markus Fröhlich

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i C.S. HAMBORG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for C.S. HAMBORG ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 21.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og drift af fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 391 t.kr., hvilket af ledelsen anses for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt over halvdelen af sin selskabskapital og er derfor omfattet af reglerne for kapitaltab. Det er ledelsens forventning, at kapitalen vil blive reetableret ved fremtidige positive driftsresultater.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 9.685 t.kr. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 265 t.kr., jf. omtale heraf i regnskabets note for materielle anlægsaktiver.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		652.965	564.858
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(261.661)</u>	<u>(177.726)</u>
Årets resultat		<u>391.304</u>	<u>387.132</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>391.304</u>	<u>387.132</u>
		<u>391.304</u>	<u>387.132</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		9.685.000	9.685.000
Materielle anlægsaktiver	2	9.685.000	9.685.000
Anlægsaktiver		9.685.000	9.685.000
Likvide beholdninger		537.362	320.933
Omsætningsaktiver		537.362	320.933
Aktiver		10.222.362	10.005.933

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(2.926.714)</u>	<u>(3.318.018)</u>
Egenkapital		<u>(2.801.714)</u>	<u>(3.193.018)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>12.963.000</u>	<u>12.963.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>12.963.000</u>	<u>12.963.000</u>
Bankgæld		27.326	195.951
Leverandører af varer og tjenesteydelser		<u>33.750</u>	<u>40.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>61.076</u>	<u>235.951</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.024.076</u>	<u>13.198.951</u>
Passiver		<u>10.222.362</u>	<u>10.005.933</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(3.318.018)	(3.193.018)
Årets resultat	0	391.304	391.304
Egenkapital ultimo	125.000	(2.926.714)	(2.801.714)

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	7.214	4.959
Øvrige finansielle omkostninger	<u>254.447</u>	<u>172.767</u>
	<u>261.661</u>	<u>177.726</u>
		Investe- rings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>9.685.000</u>
Kostpris ultimo		<u>9.685.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>9.685.000</u>

Der er i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten for 2018 foretaget en sandsynliggørelse af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Sandsynliggørelsen tager udgangspunkt i ejendommens nuværende lejeindtægter og driftsomkostninger.

Selskabets investeringsejendom, som er beliggende i Tyskland, er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ud fra interne dagsværdiberegninger ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabet ejendom udgør 8,88% pr. 31.12.2018.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere dagsværdi med 265 t.kr.
En formindskelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil forøge dagsværdien med 280 t.kr.

Størrelsen på selskabets ejendom udgør i alt 1.803 m², der primært består af beboelsesudlejning. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang i ejendommen.

Den faktiske leje for ejendommen er 1.411.462 t.kr.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets bankforbindelse er afgivet pant i selskabets investeringsejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendom udgør 9.685 t.kr. pr. 31.12.2018.

Der er afgivet pant i selskabets investeringsejendom overfor Hansestadt Hamborg med en maksimal hæftelse på 106 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendom udgør 9.685 t.kr. pr. 31.12.2018.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra selskabets ejendom. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.