



C.S. Hamborg ApS

Kongensgade 58
6700 Esbjerg
CVR-nr. 30702743

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
17.04.2020

Markus Fröhlich
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

C.S. Hamborg ApS

Kongensgade 58

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 30702743

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Markus Fröhlich, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Berlin, den 17.04.2020

Direktion

Markus Fröhlich

direktør

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 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 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 17.04.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 178 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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		569.959	652.965
Andre finansielle omkostninger	1	(392.247)	(261.661)
Årets resultat		177.712	391.304
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		177.712	391.304
Resultatdisponering		177.712	391.304

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		9.685.000	9.685.000
Materielle aktiver	2	9.685.000	9.685.000
Anlægsaktiver		9.685.000	9.685.000
Likvide beholdninger		687.748	537.362
Omsætningsaktiver		687.748	537.362
Aktiver		10.372.748	10.222.362

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(2.749.002)	(2.926.714)
Egenkapital		(2.624.002)	(2.801.714)
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		12.963.000	12.963.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	12.963.000	12.963.000
<hr/>			
Bankgæld		0	27.326
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.750	33.750
Kortfristede gældsforpligtelser		33.750	61.076
<hr/>			
Gældsforpligtelser		12.996.750	13.024.076
<hr/>			
Passiver		10.372.748	10.222.362

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(2.926.714)	(2.801.714)
Årets resultat	0	177.712	177.712
Egenkapital ultimo	125.000	(2.749.002)	(2.624.002)

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	5.919	7.214
Øvrige finansielle omkostninger	386.328	254.447
	392.247	261.661

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	9.685.000
Kostpris ultimo	9.685.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.685.000

Der er i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten for 2019 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 8,9% pr. 31.12.2019.

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 1.266 t.kr.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder	Restgæld efter 5 år
	2019	2019
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	12.963.000	12.963.000
	12.963.000	12.963.000

4 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. 31.12.2019.

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 69.685 t.kr. pr. 31.12.2019.

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.

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 renteomkostninger mv.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investerings ejendomme 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 provenuet 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.