



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15
FAX: 33 13 19 91
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Ejendomsselskabet Christian Peter Thomsen ApS

Færøvej 7, 4681 Herfølge

CVR-nr. 32 27 46 41

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Christian Peter Thomsen
Dirigent



Christensen Kjarulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

RGD RevisorGruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Christian Peter Thomsen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 30. maj 2016

Direktion

Christian Peter Thomsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Christian Peter Thomsen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Christian Peter Thomsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30. maj 2016

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

René Jakobsen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Christian Peter Thomsen ApS Færøvej 7 4681 Herfølge
	CVR-nr.: 32 27 46 41
	Stiftet: 9. juni 2009
	Hjemsted: Køge
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 7. regnskabsår
Direktion	Christian Peter Thomsen
Revision	Christensen Kjørulff, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Bankforbindelse	Nordea Bank
Modervirksomhed	BAC Corrosion Holding ApS



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	2.530.041	2.516.682
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-790.753	-854.728
Driftsresultat	1.739.288	1.661.954
Andre finansielle indtægter	562.274	791.825
2 Øvrige finansielle omkostninger	-144.866	-412.807
Resultat før skat	2.156.696	2.040.972
3 Skat af årets resultat	-382.167	-444.419
Årets resultat	1.774.529	1.596.553
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.774.529	1.596.553
Disponeret i alt	1.774.529	1.596.553



Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	22.428.781	23.219.534
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.428.781</u>	<u>23.219.534</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.428.781</u>	<u>23.219.534</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.993.116	7.349.706
	Andre tilgodehavender	308.008	348.734
	Tilgodehavender i alt	<u>9.301.124</u>	<u>7.698.440</u>
	Likvide beholdninger	<u>60.855</u>	<u>14.933</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.361.979</u>	<u>7.713.373</u>
	Aktiver i alt	<u>31.790.760</u>	<u>30.932.907</u>



Balance 31. december

Passiver

Note	2015 kr.	2014 kr.
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Reserve for opskrivninger	9.842.446	8.806.701
8 Overført resultat	6.841.452	6.102.668
Egenkapital i alt	16.808.898	15.034.369
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.892.030	3.054.076
Hensatte forpligtelser i alt	2.892.030	3.054.076
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	9.756.770	10.527.565
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.756.770	10.527.565
Kortfristet del af langfristet gæld	760.000	740.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	675.100	675.100
Selskabsskat	544.213	554.117
Anden gæld	353.749	347.680
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.333.062	2.316.897
Gældsforpligtelser i alt	12.089.832	12.844.462
Passiver i alt	31.790.760	30.932.907

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter



Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	790.753	790.753
Afskrivning på produktionsanlæg og maskiner	0	63.975
	790.753	854.728
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	144.866	412.807
	144.866	412.807
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	544.213	554.117
Årets regulering af udskudt skat	-162.046	-109.698
	382.167	444.419
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	14.409.269	14.378.019
Tilgang i årets løb	0	31.250
Kostpris 31. december 2015	14.409.269	14.409.269
Opskrivninger 1. januar 2015	12.865.942	12.865.942
Opskrivninger 31. december 2015	12.865.942	12.865.942
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-4.055.677	-3.264.924
Årets afskrivninger	-790.753	-790.753
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	-4.846.430	-4.055.677
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	22.428.781	23.219.534



Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2015	762.225	762.225
Kostpris 31. december 2015	762.225	762.225
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-762.225	-698.250
Årets afskrivninger	0	-63.975
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	-762.225	-762.225
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0	0
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	125.000	125.000
7. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	8.806.701	8.806.701
Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger	1.035.745	0
	9.842.446	8.806.701
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	6.102.668	4.506.115
Årets overførte overskud eller underskud	1.774.529	1.596.553
Regulering af opskrivning på ejendom	-1.035.745	0
	6.841.452	6.102.668
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2015	0	5.000.000
Udloddet udbytte	0	-5.000.000
	0	0



Noter

10. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	760.000	6.600.000	10.516.770	11.267.565
	760.000	6.600.000	10.516.770	11.267.565

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.517 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 22.429 t.kr.

12. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Christian Peter Thomsen Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Christian Peter Thomsen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, med fradrag af eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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



Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Christian Peter Thomsen ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christian Peter Thomsen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-520774223389

IP: 5.186.235.81

05-06-2016 kl. 18:47:30 UTC

NEM ID 

René Jakobsen

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:10849884

IP: 212.98.75.202

06-06-2016 kl. 04:48:53 UTC

NEM ID 

Christian Peter Thomsen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-520774223389

IP: 5.186.235.81

07-06-2016 kl. 15:06:29 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentmøgle: M4MDS-BTMQ7-XV26E-C2CHC-EVGOA-4HU7D

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>