



Tlf.: 63 61 41 00  
faaborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
L. Frandsensvej 2 A  
DK-5600 Faaborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KENT CHRISTIANSEN EJENDOMME APS**

**ODENSEVEJ 95, 5600 FAABORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. juni 2017

---

Kent Christiansen

**CVR-NR. 32 65 30 57**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kent Christiansen Ejendomme ApS Odensevej 95 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 32 65 30 57
	Stiftet: 11. december 2009
	Hjemsted: Faaborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kent Christiansen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab L. Frandsensvej 2 A 5600 Faaborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Kent Christiansen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 8. juni 2017

Direktion:

---

Kent Christiansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Kent Christiansen Ejendomme ApS

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kent Christiansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Faaborg, den 8. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Haagensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i besiddelse af fast ejendom til udlejning.

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

Der er ikke sket ændring af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>377.945</b>	<b>276.984</b>
Af- og nedskrivninger.....		-48.551	-43.778
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>329.394</b>	<b>233.206</b>
Finansielle indtægter.....	1	5.961	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-106.154	-98.716
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>229.201</b>	<b>134.490</b>
Skat af årets resultat.....	3	-50.989	-30.097
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>178.212</b>	<b>104.393</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		178.212	104.393
<b>I ALT</b> .....		<b>178.212</b>	<b>104.393</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		3.670.632	3.360.611
Andre anlæg og inventar.....		23.214	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>3.693.846</b>	<b>3.360.611</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.693.846</b>	<b>3.360.611</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		26.529	10.000
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed.....		55.064	0
Andre tilgodehavender.....		3.446	26.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>85.039</b>	<b>36.000</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>2.423</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>87.462</b>	<b>36.000</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.781.308</b>	<b>3.396.611</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		911.355	733.143
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>1.036.355</b>	<b>858.143</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		185.002	148.401
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>185.002</b>	<b>148.401</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		0	244.369
Modtagne forudbetalinger.....		1.125	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		19.522	22.933
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.425.365	2.026.412
Selskabsskat.....		14.388	2.326
Anden gæld.....		99.551	94.027
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.559.951</b>	<b>2.390.067</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.559.951</b>	<b>2.390.067</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.781.308</b>	<b>3.396.611</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Tilknyttet virksomhed.....	5.961	0	
	<b>5.961</b>	<b>0</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			 <b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	106.154	98.716	
	<b>106.154</b>	<b>98.716</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	14.388	2.326	
Regulering af udskudt skat.....	36.601	27.771	
	<b>50.989</b>	<b>30.097</b>	
 <b>Egenkapital</b>			 <b>4</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	733.143	858.143
Forslag til årets resultatdisponering.....		178.212	178.212
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>911.355</b>	<b>1.036.355</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>			 <b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>			
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kent Christiansen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.			
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			 <b>6</b>
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet ejerpantebrev på nominelt 8,7 mio. kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2,6 mio. kr.			
Til sikkerhed for forpligtelser overfor Ejerforeningen Odensevej er der afgivet ejerpantebrev i ejendom nom. 20.000 kr.			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kent Christiansen Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	30 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	7 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.