



Tlf.: 96 26 38 00  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**CHRISTINA PROPERTIES APS**  
**CYPRESVEJ 8, 7400 HERNING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. maj 2016

---

Claus Hembo

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Christina Properties ApS Cypresvej 8 7400 Herning
	CVR-nr.: 33 24 60 56 Stiftet: 10. oktober 2010 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Claus Hembo
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Christina Properties 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 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 27. maj 2016

Direktion

---

Claus Hembo

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Christina Properties ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Christina Properties 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

#### 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.

Herning, den 27. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Kirsten Østergaard  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter kontorejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret har udviklet sig særdeles tilfredsstillende og selskabet har endvidere i 2015 modtaget et tilskud fra moderselskabet på 7 millioner kroner. Det er selskabets hensigt at øge forretningsomfanget i de kommende år betydeligt gennem opkøb af udlejningsejendomme. Det forstærkede kapitalgrundlag skal muliggøre selskabets vækst og ikke mindst sikre finansiering til nye projekter på attraktive vilkår.

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Christina Properties ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter omkostninger til udvendig vedligeholdelse, forsikringer og ejendomsskat.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger mv. samt afskrivninger i forbindelse hermed.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af grunde.

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger.....	50 år	36%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

**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 acontoskatter.

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.

**Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>271.521</b>	<b>239.556</b>
Administrationsomkostninger.....		-36.070	-12.900
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>235.451</b>	<b>226.656</b>
Finansielle omkostninger.....	1	-59.225	-211.451
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>176.226</b>	<b>15.205</b>
Skat af årets resultat.....	2	-31.509	-6.350
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>144.717</b>	<b>8.855</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		144.717	8.855
<b>I ALT</b> .....		<b>144.717</b>	<b>8.855</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		7.349.780	7.188.562
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>7.349.780</b>	<b>7.188.562</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.349.780</b>	<b>7.188.562</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		148.570	143.287
Andre tilgodehavender.....		0	23.221
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>148.570</b>	<b>166.508</b>
Likvide beholdninger.....		2.296.997	4.480
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.445.567</b>	<b>170.988</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.795.347</b>	<b>7.359.550</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		7.203.799	59.082
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>7.283.799</b>	<b>139.082</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		145.253	108.461
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>145.253</b>	<b>108.461</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.060.410	2.324.044
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>2.060.410</b>	<b>2.324.044</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	219.376	131.243
Gæld til associerede virksomheder.....		9.421	4.585.304
Anden gæld.....		77.088	71.416
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>305.885</b>	<b>4.787.963</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.366.295</b>	<b>7.112.007</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.795.347</b>	<b>7.359.550</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>	
Associerede virksomheder.....	0	134.833		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	59.225	76.618		
	<b>59.225</b>	<b>211.451</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-5.283	-39.031		
Regulering af udskudt skat.....	43.715	47.368		
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	-6.923	-1.987		
	<b>31.509</b>	<b>6.350</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015.....		7.372.844		
Tilgang.....		230.000		
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>7.602.844</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		184.282		
Årets afskrivninger .....		68.782		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>		<b>253.064</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>7.349.780</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	80.000	59.082	139.082	
Andre reguleringer.....		7.000.000	7.000.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		144.717	144.717	
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>80.000</b>	<b>7.203.799</b>	<b>7.283.799</b>	
Anpartskapitalen har været uændret siden selskabets stiftelse.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	2.455.287	2.279.786	219.376	1.082.906
	<b>2.455.287</b>	<b>2.279.786</b>	<b>219.376</b>	<b>1.082.906</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6**

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Christina Design Holding ApS og søstervirksomhed Christina Design London ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Christina Design Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Der er pantsat 2.800 tkr. til Realkredit Danmark.