

Christensen Ejendomme ApS  
Kløvervej 1  
7100 Vejle

CVR-nr.: 34219702

---

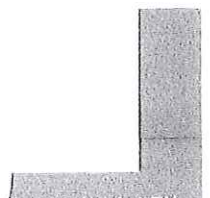
Årsrapport for 1. juli 2018 - 30. juni 2019

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22. november 2019



Michael Vibenholt Christensen  
Dirigent



**Påtegninger**

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance .....	10
Egenkapitalopgørelse .....	12
Noter.....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Christensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 22. november 2019

**Direktion**



Michael Vibenholt Christensen

**Til den daglige ledelse i Christensen Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Christensen Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Daugård, den 22. november 2019

RID REVISION  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 30707907



Anette Dam Jacobsen  
Statsautoriseret Revisor  
MNE nr.: mne42894  
FSR - danske revisorer

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år udlejning af fast ejendom.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Christensen Ejendomme ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

#### **Generelt om indregning og måling**

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttfortjeneste.

#### **Bruttfortjeneste**

Bruttfortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når ydelsen er forfalden.

#### **Ejendommens driftsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på lejere mv.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	5.000

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JULI TIL 30. JUNI

	2018/19	2017/18
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>148.889</b>	<b>179.784</b>
1 Personalemkostninger .....	-1.688	-12.471
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver .....	-45.447	-37.115
<b>Driftsresultat</b> .....	<b>101.754</b>	<b>130.198</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-77.261	-79.206
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>24.493</b>	<b>50.992</b>
Skat af årets resultat .....	-17.138	-19.734
<b>Årets resultat</b> .....	<b>7.355</b>	<b>31.258</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat.....	7.355	31.258
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>7.355</b>	<b>31.258</b>

AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger .....	2.502.037	2.539.152
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	21.667	23.500
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>2.523.704</b>	<b>2.562.652</b>
<b>Anlægsaktiver .....</b>	<b>2.523.704</b>	<b>2.562.652</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>0</b>	<b>3.509</b>
<b>Omsætningsaktiver .....</b>	<b>0</b>	<b>3.509</b>
<b>Aktiver .....</b>	<b>2.523.704</b>	<b>2.566.161</b>

PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat.....	132.183	124.828
<b>Egenkapital.....</b>	<b>212.183</b>	<b>204.828</b>
Prioritetsgæld.....	1.726.546	1.801.502
Selskabsskat.....	1.138	12.734
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.727.684</b>	<b>1.794.236</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	55.000	75.000
Kreditinstitutter.....	323	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.250	19.395
Selskabsskat.....	13.894	24.461
Anden gæld .....	483.764	446.914
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	14.606	1.327
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>583.837</b>	<b>567.097</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.311.521</b>	<b>2.361.333</b>
<b>Passiver.....</b>	<b>2.523.704</b>	<b>2.566.161</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

---

	2019	2018
Virksomhedskapital primo .....	80.000	80.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
Overført resultat, primo .....	124.828	93.570
Årets resultat.....	7.355	31.258
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>132.183</b>	<b>124.828</b>
<b>Egenkapital.....</b>	<b>212.183</b>	<b>204.828</b>

NOTER

	2018/19	2017/18
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger .....	1.688	12.471
	<u>1.688</u>	<u>12.471</u>

Det samlede antal beskæftigede udgør 1 person.

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	1.781.546	55.000	1.500.000
Selskabsskat.....	1.138	0	0
	<u>1.782.684</u>	<u>55.000</u>	<u>1.500.000</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er givet afkald på udbyttebetaling foruden Handelsbankens forhåndsgodkendelse heraf.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har stillet sikkerhed overfor Handelsbanken i form af ejerpantebreve på kr. 2.500.000 med pant i ejendommen Vongevej 17, Tørring. Den bogførte værdi af ejendommen udgør pr. 30. juni 2019 kr. 2.502.037.