

# **K/S Christiansgade, Aarhus**

Søndre Skovvej 66, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 36 45 59 34

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 10.02.20

Jesper Skovsgaard  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 16

---

---

**Selskabet**

---

K/S Christiansgade, Aarhus  
Søndre Skovvej 66  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 36 45 59 34  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Jesper Skovsgaard

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19 for K/S Christiansgade, Aarhus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. januar 2020

**Direktionen**

Jesper Skovsgaard

## Til ejerne i K/S Christiansgade, Aarhus

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Christiansgade, Aarhus for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 14. januar 2020

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne10408

Jesper Lundtoft Sandal  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne35822

## Resultatopgørelse

Note		2018/19 DKK	2017/18 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>341.634</b>	<b>1.153.235</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.990.670	3.730.760
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>3.332.304</b>	<b>4.883.995</b>
2	Andre driftsomkostninger	-179.945	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.152.359</b>	<b>4.883.995</b>
3	Finansielle indtægter	76.348	29.187
	Finansielle omkostninger	-1.143.655	-822.155
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.085.052</b>	<b>4.091.027</b>
	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.085.052</b>	<b>4.091.027</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	2.085.052	4.091.027
	<b>I alt</b>	<b>2.085.052</b>	<b>4.091.027</b>



<b>AKTIVER</b>		30.09.19	30.09.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	0	27.300.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>27.300.000</b>
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital og overkurs	190.000	190.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>190.000</b>	<b>190.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>190.000</b>	<b>27.490.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	48.660
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.331.293	0
	Andre tilgodehavender	907	383.573
	Periodeafgrænsningsposter	48.479	55.462
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>5.380.679</b>	<b>487.695</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.591.513</b>	<b>20.066</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.972.192</b>	<b>507.761</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.162.192</b>	<b>27.997.761</b>

	30.09.19	30.09.18
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	200.000	200.000
Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	190.000	190.000
Overført resultat	6.448.411	4.363.359
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.838.411</b>	<b>4.753.359</b>
Gæld til realkreditinstitutter	0	22.427.282
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>22.427.282</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	282.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	169.938	21.411
Deposita	0	360.277
Anden gæld	153.843	7.223
Periodeafgrænsningsposter	0	146.209
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>323.781</b>	<b>817.120</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>323.781</b>	<b>23.244.402</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.162.192</b>	<b>27.997.761</b>

<sup>5</sup> Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.17 - 30.09.18			
Saldo pr. 01.10.17	200.000	190.000	272.332
Forslag til resultatdisponering	0	0	4.091.027
Saldo pr. 30.09.18	200.000	190.000	4.363.359
Egenkapitalopgørelse for 01.10.18 - 30.09.19			
Saldo pr. 01.10.18	200.000	190.000	4.363.359
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.085.052
Saldo pr. 30.09.19	200.000	190.000	6.448.411

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i fast ejendom samt udvikle, administrere og udleje fast ejendom.

## 2. Andre driftsomkostninger

I andre driftsomkostninger er der indregnet omkostninger til tab på mellemværende med Solbjerg Invest Danmark ApS i forbindelse med dennes rekonstruktion.

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	76.348	0
Øvrige finansielle indtægter	0	29.187
I alt	76.348	29.187

## 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.18	23.569.240
Afgang i året	-23.569.240
Kostpris pr. 30.09.19	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.18	3.730.760
Dagsværdireguleringer i året	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-3.730.760
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.19	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.19	0

## 5. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden 2E Group A/S, Aalborg.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Egenkapital

Ikke indbetalt selskabskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte selskabskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte selskabskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt selskabskapital".

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.