

H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS

Skagensvej 57
9881 Bindslev

Årsrapport
5. august 2015 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

11/04/2017

Henrik Christiansen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS
Skagensvej 57
9881 Bindslev

CVR-nr: 36984112
Regnskabsår: 05/08/2015 - 31/12/2016

Revisor

REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN
STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Læsøvej 5
9800 Hjørring
DK Danmark

CVR-nr: 15137371
P-enhed: 1008783795

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 5. august 2015 - 31. december 2016 for H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler

Ledelsen erklærer, at betingelserne for fravalg af revision for regnskabsåret 2016 er opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 05/04/2017

Direktion

Henrik Folsted Christiansen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 5. august 2015 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores 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 revisors 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.

Hjørring, 05/04/2017

Tage Kielsgaard Rasmussen

Statsautoriseret revisor

REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN STATSAUTORISERET

REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 15137371

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Virksomhedens formål er at udleje og investere i fast ejendom

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er virksomhedens 1. regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Det er virksomhedens 1. regnskabsår

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.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter fra leje medtages i det år, hvor lejen er forfalden.

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.

Omregning af beløb i fremmed valuta

Salg og køb i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og tab resultatføres som en finansiel post.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Scrapværdi indregnes til kr. 0

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger excl. renter direkte tilknyttet anskaffelses 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:

Scrapværdi	
Driftsmidler	3-5 år 0
Installationer	5-10 år 0
Tilslutningsafgifter	5 år 0
Bygninger	99 år 0

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 sekundære poster.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på overtagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 5. aug 2015 - 31. dec 2016

	Note	2015/16 kr.
Bruttoresultat		163.992
Personaleomkostninger	1	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-37.524
Resultat af ordinær primær drift		126.468
Øvrige finansielle omkostninger		-65.843
Ordinært resultat før skat		60.625
Skat af årets resultat	3	-15.046
Årets resultat		45.579
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		45.579
I alt		45.579

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		2.690.080
Produktionsanlæg og maskiner		14.000
Materielle aktiver i alt	4	2.704.080
Langfristede aktiver i alt		2.704.080
Tilgodehavende skat		1.628
Andre tilgodehavender		42.786
Periodeafgrænsningsposter		7.000
Tilgodehavender i alt		51.414
Likvide beholdninger		35.862
Kortfristede aktiver i alt		87.276
Aktiver i alt		2.791.356

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		50.000
Overført resultat		45.579
Egenkapital i alt		95.579
Gæld til realkreditinstitutter		1.401.310
Gæld til banker		946.010
Langfristede forpligtelser i alt	5	2.347.320
Gæld til realkreditinstitutter		90.139
Gæld til banker		61.122
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.651
Skyldig selskabsskat		16.674
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		118.800
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.271
Periodeafgrænsningsposter		11.800
Kortfristede forpligtelser i alt		348.457
Forpligtelser i alt		2.695.777
Passiver i alt		2.791.356

Egenkapitalopgørelse 5. aug 2015 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000			50.000
Årets resultat		45.579	0	45.579
Egenkapital, ultimo	50.000	45.579	0	95.579

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015/16 kr.	-
		kr.
Antal ansatte	0	
Løn og gager	0	
Pensionsbidrag	0	
Andre omkostninger til social sikring	0	
	0	
	0	

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015/16 kr.	-
		kr.
Bygninger	26.343	
Tilslutningsafgift	4.181	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.000	
	37.524	
	37.524	

3. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	-
		kr.
Aktuel skat	16.674	
Ændring af udskudt skat	-1.628	
Regulering vedrørende tidligere år	0	
	15.046	
	15.046	

4. Materielle aktiver i alt

	Tilslutningsafgifter	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo		0	0
Tilgang	20.904	2.699.700	21.000
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo		2.699.700	21.000
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	-4.181	-26.343	-7.000
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-4.181	-26.343	-7.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	-16.723	2.673.357	14.000
Ejendommene er vurderet af Erhvervsmægler Karsten Mose, Home til en værdi på kr. 4.735.000			

5. Langfristede forpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.491.449	90.139	1.401.310	1.042.457
Kreditinstitutter	1.007.132	61.122	946.010	693.341
	2.498.581	151.261	2.347.320	1.735.798

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkredit og pengeinstitutgæld:

Nom 1.600.000 realkreditpantebreve med sikkerhed i fast ejendom
Nom 1880.000 ejerpantebreve med sikkerhed i fast ejendom.

Gæld realkredit	1.491.449
Gæld Pengeinstitut	1.007.132
Ialt	2.498.581

Fast ejendom med en regnskabsmæssig værdi på	2.673.357
--	------------------

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Henrik Chrisitansen, Kløvervej 24, Tversted, 9881 Bindslev