

H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS

Skagensvej 57
9881 Bindslev

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

06/06/2018

Henrik Christiansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 36984112
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse Danske Bank
Prinsensgade 11
9000 Aalborg

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 er opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tversted, den 31/05/2018

Direktion

Henrik Folsted Christiansen
Direktør

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Virksomhedens formål er at udleje og investere i fast ejendom

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

I forhold til sidste regnskabsår har der ikke fundet væsentlige ændringer sted.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

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.

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.

I medfør af årsregnskabslovens § 41 opskrives ejendomme i henhold til indhentet ejendomsmæglervurdering. Opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen i posten "reserve for opskrivning" med fradrag for hensættelser til udskudt skat.

Der foretages liniære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

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.

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 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		670.880	163.992
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-73.387	-37.524
Resultat af ordinær primær drift		597.493	126.468
Andre finansielle indtægter		9.759	0
Øvrige finansielle omkostninger		-102.094	-65.843
Ordinært resultat før skat		505.158	60.625
Skat af årets resultat		-134.367	-15.046
Årets resultat		370.791	45.579
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		370.791	45.579
I alt		370.791	45.579

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		6.586.031	2.690.080
Produktionsanlæg og maskiner		0	14.000
Materielle aktiver i alt	1	6.586.031	2.704.080
Langfristede aktiver i alt		6.586.031	2.704.080
Fremstillede varer og handelsvarer		152.398	0
Varebeholdninger i alt		152.398	0
Tilgodehavende skat		0	1.628
Andre tilgodehavender		196.043	42.786
Periodeafgrænsningsposter		0	7.000
Tilgodehavender i alt		196.043	51.414
Likvide beholdninger		78.093	35.862
Kortfristede aktiver i alt		426.534	87.276
Aktiver i alt		7.012.565	2.791.356

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Andre reserver		1.611.607	0
Overført resultat		416.370	45.579
Egenkapital i alt		2.077.977	95.579
Udskudt skat		453.156	0
Gæld til realkreditinstitutter		2.820.560	1.401.310
Gæld til banker		1.008.726	946.010
Langfristede forpligtelser i alt	2	4.282.442	2.347.320
Gæld til realkreditinstitutter		163.635	90.139
Gæld til banker		75.658	61.122
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	42.651
Skyldig selskabsskat		128.141	16.674
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		216.850	118.800
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		42.862	7.271
Periodeafgrænsningsposter		0	11.800
Kortfristede forpligtelser i alt		652.146	348.457
Forpligtelser i alt		4.934.588	2.695.777
Passiver i alt		7.012.565	2.791.356

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	0	45.579	95.579
Årets resultat	0	0	370.791	370.791
Årets opskrivning	0	1.611.607	0	1.611.607
Egenkapital, ultimo	50.000	1.611.607	416.370	2.077.977

Noter

1. Materielle aktiver i alt

Regnskabsmæssig værdi ejendomme uden opskrivning udgør kr. 4.534.563.

2. Langfristede forpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.984.195	163.635	2.820.560	2.164.674
Kreditinstitutter	1.084.384	75.658	1.008.726	691.241
	4.366.998	239.293	3.829.286	2.855.915

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkredit og pengeinstitutgæld:

Nom 3.381.000 realkreditpantebreve med sikkerhed i fast ejendom

Nom 1.880.000 ejerpantebreve med sikkerhed i fast ejendom.

Gæld realkredit	2.984.195
Gæld pengeinstitut	1.084.384
Ialt	4.068.579

Fast ejendom med en regnskabsmæssig værdi på	6.573.489
--	-----------