

Christiansbjerg Ejendomme ApS

Møllevangs Allé 167 A, 8200 Aarhus N

CVR-nr. 37 28 37 38

Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2020

Dirigent:

.....
Søren Møller Spring





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Christiansbjerg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. juni 2020
Direktion:

.....
Søren Møller Spring

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Christiansbjerg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Christiansbjerg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 25. juni 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Christiansbjerg Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Møllevangs Allé 167 A, 8200 Aarhus N
CVR-nr.	37 28 37 38
Stiftet	12. august 2015
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Søren Møller Spring

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive boligudlejningsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på basis af skøn over salgspriser for sammenlignelige ejendomme og aktuelle mæglerforhandlinger. Der er anvendt et afkast på 6 %. Afledt heraf er værdiansættelsen behæftet med usikkerhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 1.756.347 kr. mod et underskud på 42.329 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 1.106.730 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Bruttotab	-144.964	-13.555
2	Personaleomkostninger	0	-16.117
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-144.964	-29.672
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.490.486	0
	Resultat før finansielle poster	2.345.522	-29.672
3	Finansielle omkostninger	-93.794	-24.475
	Resultat før skat	2.251.728	-54.147
4	Skat af årets resultat	-495.381	11.818
	Årets resultat	1.756.347	-42.329
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.756.347	-42.329
		1.756.347	-42.329

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	10.145.250	0
		<u>10.145.250</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.145.250</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	0	195.403
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	242.541	0
	Periodeafgrænsningsposter	4.176	4.176
		<u>246.717</u>	<u>199.579</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>246.717</u>	<u>199.579</u>
	AKTIVER I ALT	<u>10.391.967</u>	<u>199.579</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	1.056.730	-699.617
	Egenkapital i alt	<u>1.106.730</u>	<u>-649.617</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	542.519	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>542.519</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	6.377.747	741
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.516	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.246.406	826.152
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	54.259	14.413
	Deposita	47.600	0
	Anden gæld	14.190	7.890
		<u>8.742.718</u>	<u>849.196</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.742.718</u>	<u>849.196</u>
	PASSIVER I ALT	<u>10.391.967</u>	<u>199.579</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	-699.617	-649.617
Overført via resultatdisponering	0	1.756.347	1.756.347
Egenkapital 31. december 2019	<u>50.000</u>	<u>1.056.730</u>	<u>1.106.730</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Christiansbjerg Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2019	2018
2 Personaleomkostninger		
Pensioner	0	15.340
Andre personaleomkostninger	0	777
	<u>0</u>	<u>16.117</u>
Virksomheden har ingen ansatte.		
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	20.398	24.227
Andre finansielle omkostninger	73.396	248
	<u>93.794</u>	<u>24.475</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-242.541	0
Årets regulering af udskudt skat	737.922	-11.818
	<u>495.381</u>	<u>-11.818</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Investerings- ejendomme</u>
Tilgange		7.654.764
Kostpris 31. december 2019		<u>7.654.764</u>
Opskrivninger 1. januar 2019		0
Årets værdireguleringer		2.490.486
Opskrivninger 31. december 2019		<u>2.490.486</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>10.145.250</u>

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på basis af skøn over salgspriser for sammenlignelige ejendomme og aktuelle mæglerforhandlinger. Der er anvendt et afkast på 6 %. Afledt heraf er værdiansættelsen behæftet med usikkerhed.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Spring Invest ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

7 Sikkerhedsstillelser

Der er stillet pant for 4. mio. kr. i investeringsejendomme.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Møller Spring

Direktion

På vegne af: Christiansbjerg Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-113776798676

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-06-26 11:09:12Z

NEM ID 

Søren Møller Spring

Dirigent

På vegne af: Christiansbjerg Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-113776798676

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-06-26 11:09:12Z

NEM ID 

Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-06-26 11:20:12Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 440T1-8QSP7-7HXY4-O1W1Y-VW6FX-SC4MY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>