

CHRISTIAN AF 17/12 1972 ApS

Jernbanegade 2, 1
7900 Nykøbing M

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

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

24/10/2017

Simon Leicht Simonsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

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

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	CHRISTIAN AF 17/12 1972 ApS Jernbanegade 2, 1 7900 Nykøbing M Telefonnummer: 96690399 CVR-nr: 56494715 Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017
Bankforbindelse	Jyske Bank Algade 2 7900 Nykøbing Mors

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Christian af 17/12 1972 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 24/10/2017

Direktion

Simon Leicht Simonsen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er investeringsvirksomhed og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsregnskabet til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Disse modeller indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og de fremtidige afkastkrav. Ejendommens fremtidige afkast er skønnet på grundlag af egne erfarings tal og budgetter. Det anvendte afkastkrav er ligeledes fastsat på grundlag af egne erfarings tal og der har således ikke medvirket mæglere eller lignende til fastsættelse af afkastkravet. Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendom, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af selskabets investeringsejendom. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige forsvarlige.

Dagsværdien af ejendommen er fastsat ud fra et afkastkrav på 5,85%. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med DKK -800.000 henholdsvis DKK 900.000.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 1.232.126, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på DKK 6.944.398.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter der indregnes i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendommen samt administration.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat og efter fuld eliminering af interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendommen måles til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Investeringsejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret model. Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at ejendommens forventede nettolejeindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommene knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommene individuelt fastsat afkastkrav.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv eller negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på

låneoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2016 - 30. sep 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		563.255	631.303
Personaleomkostninger	1	-39.972	-105.987
Resultat af ordinær primær drift		523.283	525.316
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.573.136	3.597.337
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-1.000.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	163.428
Andre finansielle indtægter	2	6.045	2.852
Nedskrivning af finansielle aktiver		222.963	58.247
Øvrige finansielle omkostninger		-567.936	-363.143
Ordinært resultat før skat		1.757.491	2.984.037
Skat af årets resultat	3	-525.365	-460.249
Årets resultat		1.232.126	2.523.788
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.573.136	3.597.337
Overført resultat		-341.010	-1.073.549
I alt		1.232.126	2.523.788

Balance 30. september 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		9.900.000	9.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	9.900.000	9.900.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.484.334	5.911.197
Andre tilgodehavender		1.320.814	1.097.851
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	8.805.148	7.009.048
Anlægsaktiver i alt		18.705.148	16.909.048
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.308	7.276
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		76.841	73.886
Andre tilgodehavender		40.644	46.582
Tilgodehavender i alt		127.793	127.744
Likvide beholdninger		5.463	12.016
Omsætningsaktiver i alt		133.256	140.030
Aktiver i alt		18.838.404	17.048.808

Balance 30. september 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		126.000	126.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		5.284.190	3.711.054
Overført resultat		1.534.208	1.875.218
Egenkapital i alt		6.944.398	5.712.272
Hensættelse til udskudt skat		1.034.019	508.654
Hensatte forpligtelser i alt		1.034.019	508.654
Gæld til realkreditinstitutter		5.816.321	5.838.911
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.986.275	4.050.694
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	9.802.596	9.889.605
Gæld til realkreditinstitutter		146.687	190.293
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		113.161	113.161
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		793.673	623.423
Periodeafgrænsningsposter		3.870	11.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.057.391	938.277
Gældsforpligtelser i alt		10.859.987	10.827.882
Passiver i alt		18.838.404	17.048.808

Egenkapitalopgørelse 1. okt 2016 - 30. sep 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	126.000	3.711.054	1.875.218	5.712.272
Årets resultat	0	1.573.136	-341.010	1.232.126
Egenkapital, ultimo	126.000	5.284.190	1.534.208	6.944.398

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Løn og gager	38.001	103.907
Andre omkostninger til social sikring	1.971	2.080
	<u>39.972</u>	<u>105.987</u>

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)

2. Andre finansielle indtægter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.955	2.647
Øvrige finansielle indtægter	3.090	205
	<u>6.045</u>	<u>2.852</u>

3. Skat af årets resultat

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	525.365	460.249
	<u>525.365</u>	<u>460.249</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendom kr.
Kostpris primo	8.455.199
Kostpris ultimo	8.455.199
Værdireguleringer primo	1.444.801
Værdireguleringer ultimo	1.444.801
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.900.000

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

	2017 kr.	2016 kr.
Nettolejeindtægt (lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger mv.)	574.137	577.156
Afkastkrav	5,85%	5,85%
Udsving i afkastkravet vil give følgende dagsværdi:		
Dagsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,5%	9.100.000	9.100.000
Dagsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,5%	10.800.000	10.800.000

Afkastkravet er fastlagt af ledelsen under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakterne.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Såfremt ejendommen ikke har været fuldt udlejet, er der i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	2.200.144
Kostpris ultimo	2.200.144
Værdireguleringer primo	3.711.054
Årets resultat	1.573.136
Værdireguleringer ultimo	5.284.190
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.484.334

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
K/S Løkken Ejendomme, Morsø	100%	7.320.487	1.567.955
Løkken Ejendomme 2007 ApS	100%	163.847	5.181

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.963.008	146.687	5.816.321	5.198.328
Anden gæld	4.058.275	72.000	3.986.275	3.828.694
	10.021.283	218.687	9.802.596	9.027.022

7. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsregnskabet til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Disse modeller indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og de fremtidige afkastkrav. Ejendommens fremtidige afkast er skønnet på grundlag af egne erfarings tal og budgetter. Det anvendte afkastkrav er ligeledes fastsat på grundlag af egne erfarings tal og der har således ikke medvirket mæglere eller lignende til fastsættelse af afkastkravet. Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendom, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af selskabets investeringsejendom. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige forsvarlige.

Dagsværdien af ejendommene er fastsat ud fra et afkastkrav på 5,85%. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med DKK -800.000 henholdsvis DKK 900.000.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Resthæftelse i K/S Løkken Ejendomme udgør TDKK. 16.444.

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncerns sambeskattede indkomst udgør TDKK 2. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatten kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 5.963, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2017 udgør TDKK 9.900.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på TDKK 2.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i selskabets besiddelse.