

Christian af 17/12 1972 ApS

Jernbanegade 2, 1
7900 Nykøbing Mors
CVR-nr. 56 49 47 15

Årsrapport 2018/19

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på sel-
skabets ordinære generalforsamling
den / 2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september.....	11-12
Noter til årsregnskabet	13-15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 10. oktober 2019

Direktion

Simon Leicht Simonsen

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Christian af 17/12 1972 ApS
Jernbanegade 2. 1
7900 Nykøbing Mors

CVR-nr.: 56 49 47 15
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Hjemsted: Morsø Kommune

Direktion: Simon Leicht Simonsen

Pengeinstitut: Jyske Bank
Algade 2
7900 Nykøbing Mors

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investeringsvirksomhed og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på DKK 2.825.793 og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på DKK 3.709.355.

Underskuddet skyldes en negativ værdiregulering af en tilknyttet virksomhed på DKK. 3.576.902 som følge af, at der i den tilknyttede virksomhed er foretaget en nedskrivning af virksomhedens ejendomme.

For det kommende år forventes der et positivt resultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Christian af 17/12 1972 ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssig 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, der er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Menta ApS, som er administrationsselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening, og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske enhed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2018/19	2017/18
Bruttofortjeneste		596.511	697.127
Personaleomkostninger	1	-45.135	-147.940
Resultat før finansielle poster		551.376	549.187
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-3.575.494	1.666.834
Andre finansielle indtægter		4.449	0
Nedskrivning af finansielle aktiver		-334.445	109.058
Andre finansielle omkostninger		-214.712	-304.900
Resultat før skat.....		-3.568.826	2.020.179
Skat af årets resultat.....	2	743.033	-429.429
ÅRETS RESULTAT		-2.825.793	1.590.750
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....		-3.575.494	1.666.834
Overført resultat.....		749.701	-76.084
Disponeret i alt.....		-2.825.793	1.590.750

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019	2018
Investeringsejendom		9.900.000	9.900.000
Materielle anlægsaktiver	3	9.900.000	9.900.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	5.575.674	9.151.168
Andre tilgodehavender.....		1.095.427	1.429.872
Finansielle anlægsaktiver		6.671.101	10.581.040
ANLÆGSAKTIVER		16.571.101	20.481.040
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.829	3.558
Andre tilgodehavender.....		83.174	40.859
Tilgodehavender		100.003	44.417
Likvide beholdninger		1.314	8.857
OMSÆTNINGSAKTIVER		101.317	53.274
AKTIVER		16.672.418	20.534.314

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2019	2018
Selskabskapital.....		126.000	126.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....		3.375.530	6.951.024
Overført resultat.....		2.207.825	1.458.124
EGENKAPITAL	5	5.709.355	8.535.148
Hensættelse til udskudt skat.....		720.415	1.463.448
Hensatte forpligtelser.....		720.415	1.463.448
Gæld til realkreditinstitutter		5.513.703	5.666.574
Anden gæld		4.005.270	4.029.363
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	9.518.973	9.695.937
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	224.871	221.747
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		113.161	113.161
Anden gæld		378.303	497.353
Periodeafgrænsningsposter		7.340	7.520
Kortfristede gældsforpligtelser.....		723.675	839.781
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.242.648	10.535.718
PASSIVER.....		16.672.418	20.534.314
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	2018/19	2017/18
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	42.769	145.534
Andre omkostninger til social sikring	2.366	2.406
I alt.....	45.135	147.940
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-743.033	429.429
I alt.....	-743.033	429.429
3. Materielle anlægsaktiver		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober.....		8.455.199
Kostpris 30. september		8.455.199
Værdireguleringer 1. oktober		1.444.801
Værdireguleringer 30. september		1.444.801
Regnskabsmæssig værdi 30. september		9.900.000

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6,0% pr. 30/9 2019, svarende til sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med TDKK 800. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med TDKK 800.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på TDKK 586. Investeringsejendommen består af en ejendom i Nykøbing Mors på 937 m² med to erhvervslejemål og 11 beboelseslejemål.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	2018/19	2017/18
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober.....	2.200.144	2.200.144
Kostpris 30. september.....	2.200.144	2.200.144
Værdireguleringer 1. oktober.....	6.951.024	5.284.190
Årets værdiregulering.....	-3.575.494	1.666.834
Værdireguleringer 30. september.....	3.375.530	6.951.024
Regnskabsmæssig værdi 30. september.....	5.575.674	9.151.168

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
K/S Løkken Ejendomme	Morsø	100%	5.405.062	-3.576.902
Løkken Ejendomme 2007 ApS	Morsø	100%	170.612	1.408

5. Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober.....	126.000	6.951.024	1.458.124	8.535.148
Årets resultat.....	0	-3.575.494	749.701	-2.825.793
Egenkapital 30. september.....	126.000	3.375.530	2.207.825	5.709.355

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2019	Afdrag næste år	Langfri- stet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.666.574	152.871	5.513.703	4.869.658
Anden gæld.....	4.077.270	72.000	4.005.270	3.999.270
I alt.....	9.743.844	224.871	9.518.973	8.868.928

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

7. Eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Menta ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør DKK 1.870 pr. 30. september 2019.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Øvrige eventualforpligtelser

Resthæftelse i K/S Løkken Ejendomme udgør TDKK 16.444.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.667 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2019 udgør TDKK 9.900.

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