

# **CHRISTIAN AF 17/12 1972 ApS**

Jernbanegade 2, 1  
7900 Nykøbing M

Årsrapport  
1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**09/11/2016**

---

**Simon Leicht Simonsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	CHRISTIAN AF 17/12 1972 ApS Jernbanegade 2, 1 7900 Nykøbing M  Telefonnummer: 96690399  CVR-nr: 56494715 Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank Algade 2 7900 Nykøbing Mors

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 12/10/2016

## 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 2015/16 udviser et overskud på DKK 2.523.788, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 5.712.272.

## 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. Selskabet har med virkning fra 1. oktober 2015 førtidsimplementeret den ny årsregnskabslov.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år bortset fra, at gæld i investeringsejendommen i henhold til den ny årsregnskabslov er indregnet til amortiseret kostpris. Gælden har tidligere været indregnet til dagsværdi. Der er ikke foretaget ændring af sammenligningstallene i forbindelse med denne ændring

## 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.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede aktier, der af ledelsen anses som anlægsbeholdning. Aktierne måles til børskurs. Realiserede og urealiserede kursgevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **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.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 skattetilgodehavender 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 nominal værdi.

# Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>631.303</b>	<b>648.409</b>
Personaleomkostninger .....	1	-105.987	-120.491
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>525.316</b>	<b>527.918</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		3.597.337	690.069
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-1.000.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		163.428	12.734
Andre finansielle indtægter .....	2	2.852	1.239
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		58.247	97.767
Øvrige finansielle omkostninger .....		-363.143	-399.193
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.984.037</b>	<b>930.534</b>
Skat af årets resultat .....	3	-460.249	-210.709
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.523.788</b>	<b>719.825</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		3.597.337	113.717
Overført resultat .....		-1.073.549	606.108
<b>I alt .....</b>		<b>2.523.788</b>	<b>719.825</b>

# Balance 30. september 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme .....		9.900.000	10.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>9.900.000</b>	<b>10.900.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		5.911.197	2.759.563
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		0	359.774
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>5.911.197</b>	<b>3.119.337</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>15.811.197</b>	<b>14.019.337</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		7.276	9.700
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		73.886	51.239
Andre tilgodehavender .....		1.144.433	483.384
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.225.595</b>	<b>544.323</b>
Likvide beholdninger .....		12.016	38.032
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.237.611</b>	<b>582.355</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>17.048.808</b>	<b>14.601.692</b>

# Balance 30. september 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		126.000	126.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		3.711.054	113.717
Overført resultat .....		1.875.218	2.948.767
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>5.712.272</b>	<b>3.188.484</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		508.654	48.405
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>508.654</b>	<b>48.405</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.838.911	6.192.137
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		113.161	113.161
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		4.050.694	4.640.565
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>10.002.766</b>	<b>10.945.863</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		190.293	188.033
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	10.917
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		623.423	209.160
Periodeafgrænsningsposter .....		11.400	10.830
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>825.116</b>	<b>418.940</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.827.882</b>	<b>11.364.803</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>17.048.808</b>	<b>14.601.692</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	117.962	135.141
Andre omkostninger til social sikring	2.529	2.084
	<b>120.491</b>	<b>137.225</b>

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2014/15: 1)

## 2. Andre finansielle indtægter

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.647	1.239
Øvrige finansielle indtægter	205	0
	<b>2.852</b>	<b>1.239</b>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	460.249	210.709
	<b>460.249</b>	<b>210.709</b>

**4. Materielle anlægsaktiver i alt**

	<b>Investerings- ejendom kr.</b>
Kostpris primo	8.455.199
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.455.199</b>
Værdireguleringer primo	2.444.801
Årets værdiregulering	-1.000.000
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>1.444.801</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.900.000</b>

Anvendt afkastprocent ved dagsværdiberegning: 5,85% (5,25% i 2014/15)

**5. Finansielle anlægsaktiver i alt**

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	2.645.846
Tilgang i året	-445.702
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.200.144</b>
Værdireguleringer primo	113.717
Årets resultat	3.597.337
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>3.711.054</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.911.198</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
K/S Løkken Ejendomme, Morsø	100%	5.752.532	-2.251.181
Løkken Ejendomme 2007 ApS	100%	158.666	3.783

## 6. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	126.000	113.717	2.948.767	3.188.484
Årets resultat	0	3.597.337	-1.073.549	2.523.788
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>3.711.054</b>	<b>1.875.218</b>	<b>5.712.272</b>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Langfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	6.029.204	190.293	5.838.911	5.042.612
Gæld tilknyttede virksomheder	113.161	0	113.161	113.161
Anden gæld	4.122.694	72.000	4.050.694	3.828.694
	<b>10.265.059</b>	<b>262.293</b>	<b>10.002.766</b>	<b>8.984.467</b>

## 8. 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.

## **9. 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 1. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatten kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## **10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 6.029, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2016 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.