

CHRISTIAN AF 17/12 1972 ApS

Jernbanegade 2, 1
7900 Nykøbing M

Årsrapport
1. oktober 2014 - 30. september 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

14/10/2015

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

Virksomheden CHRISTIAN AF 17/12 1972 ApS
Jernbanegade 2, 1
7900 Nykøbing M

Telefonnummer: 96690399

CVR-nr: 56494715
Regnskabsår: 01/10/2014 - 30/09/2015

Bankforbindelse Jyske Bank
7900 Nykøbing Mors

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 for Christian af 17/12 1972 ApS.

Årsrapporten der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014/15.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 13/10/2015

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.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014/15 udviser et overskud på kr. 719.825, og selskabets balance pr. 30. september 2015 udviser en egenkapital på kr. 3.188.484.

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Kapitalandele i associerede virksomheder er indregnet til indre værdi. De var tidligere indregnet til kostpris.

Selskabet har valgt at indregne kapitalandele i associerede virksomheder til indre værdi. Ændringen er foretaget med henblik på, at årsregnskabet skal give et mere retvisende billede af selskabets aktiviteter og økonomiske stilling.

Sammenligningstallene er korrigeret i overensstemmelse hermed.

Ændringen har for regnskabsåret 2013/14 påvirket resultatet med kr. 463.693, balancen med kr. -438.489 og egenkapitalen med kr. -438.489. For 2014/15 har ændringen påvirket resultatet med kr. 529.954, balancen med kr. 113.717 og egenkapitalen med kr. 91.465.

Bortset fra ovenstående, er årsregnskabet 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 associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede 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 det danske moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance**Materielle anlægsaktiver*****Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Investeringsejendomme 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.

Driftsmidler

Driftsmidler er indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Driftsmidler afskrives over 5 år. Nyanskaffelser med en kostpris under den skattemæssige småanskaffelsesgrænse omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede 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 gældsmetode 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 låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Gæld i ejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. okt 2014 - 30. sep 2015

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		648.409	457.590
Personaleomkostninger	1	-120.491	-137.225
Resultat af ordinær primær drift		527.918	320.365
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	330.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		12.734	-193.767
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		690.069	325.830
Andre finansielle indtægter		1.239	9.760
Nedskrivning af finansielle aktiver		97.767	16.837
Øvrige finansielle omkostninger		-399.193	-365.238
Ordinært resultat før skat		930.534	443.787
Skat af årets resultat	2	-210.709	61.628
Årets resultat		719.825	505.415
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		113.717	0
Overført resultat		606.108	505.415
I alt		719.825	505.415

Balance 30. september 2015

Aktiver

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Investeringsejendomme		10.900.000	10.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	10.900.000	10.900.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.759.563	2.069.494
Andre værdipapirer og kapitalandele		359.774	8.674
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	3.119.337	2.078.168
Anlægsaktiver i alt		14.019.337	12.978.168
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.700	17.978
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		51.239	9.339
Udsudte skatteaktiver		0	162.304
Andre tilgodehavender		483.384	401.254
Tilgodehavender i alt		544.323	590.875
Likvide beholdninger		38.032	191.399
Omsætningsaktiver i alt		582.355	782.274
Aktiver i alt		14.601.692	13.760.442

Balance 30. september 2015

Passiver

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Registreret kapital mv.		126.000	126.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		113.717	0
Overført resultat		2.948.767	2.342.659
Egenkapital i alt	5	3.188.484	2.468.659
Hensættelse til udskudt skat		48.405	0
Hensatte forpligtelser i alt		48.405	0
Gæld til realkreditinstitutter		6.192.137	6.393.266
Gæld til tilknyttede virksomheder		113.161	113.161
Anden gæld		4.640.565	4.324.200
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	10.945.863	10.830.627
Gæld til realkreditinstitutter		188.033	182.557
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.917	0
Anden gæld		209.160	278.599
Periodeafgrænsningsposter		10.830	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		418.940	461.156
Gældsforpligtelser i alt		11.364.803	11.291.783
Passiver i alt		14.601.692	13.760.442

Noter

1. Personaleomkostninger

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

2. Skat af årets resultat

	2014/15 kr.	2012/13 kr.
Ændring af udskudt skat	210.709	-61.628
	<u>210.709</u>	<u>-61.628</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendom kr.	Driftsmidler kr.
Kostpris primo	8.455.199	52.705
Kostpris ultimo	8.455.199	52.705
Værdireguleringer primo	2.444.801	0
Værdireguleringer ultimo	2.444.801	0
Af- og nedskrivning primo	0	52.705
Af- og nedskrivning ultimo	0	52.705
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.900.000	0

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	2.645.846
Kostpris ultimo	2.645.846
Værdireguleringer primo	-576.352
Andel i årets resultat	690.069
Værdireguleringer ultimo	113.717
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.759.563

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
K/S Løkken Ejendomme, Morsø	50%	5.368.981	1.375.596
Løkken Ejendomme 2007 ApS	50%	150.144	4.541

5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	126.000	0	2.781.148	2.907.148
Ændring af anvendt regnskabspraksis	0	0	-438.489	-438.489
Korrigeret egenkapital primo	126.000	0	2.342.659	2.468.659
Årets resultat	0	113.717	606.108	719.825
Egenkapital ultimo	126.000	113.717	2.948.767	3.188.484

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	6.380.170	188.033	6.192.137	5.405.997
Gæld til tilknyttede virksomheder	113.161	0	113.161	113.161
Anden gæld	4.640.565	0	4.640.565	4.640.565
	11.133.896	188.033	10.945.863	10.159.723

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.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Resthæftelse i K/S Løkken Ejendomme udgør tkr. 8.222.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 6.380, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2015 udgør tkr. 10.900.

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