



Tlf: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89, Box 712
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

CHRISTENSEN OG THAARUP EJENDOMME A/S

ÅRSRAPPORT

2011/12

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. november 2012

Uffe Thaarup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2011 - 30. juni 2012	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Christensen og Thaarup Ejendomme A/S Danmarksgade 11 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 32 08 26 29 Stiftet: 10. juni 2009 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. juli 2011 - 30. juni 2012
Bestyrelse	Uffe Thaarup Kirsten Christensen Annette Pedersen
Direktion	John Christensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 DK-9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Danmarksgade 48 9900 Frederikshavn
Advokat	HjulmandKaptain Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Christensen og Thaarup Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 15. november 2012

Direktion

John Christensen

Bestyrelse

Uffe Thaarup

Kirsten Christensen

Annette Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Christensen og Thaarup Ejendomme A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Christensen og Thaarup Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederikshavn, den 15. november 2012

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Tommy Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i fast ejendom samt drive investeringsejendom og anden dermed, efter direktionens skøn, beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Christensen og Thaarup Ejendomme A/S for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Nettoomsætningen udgør de fakturerede beløb af årets udlejning. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

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

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20 år	0%

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2011 - 30. JUNI 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
BRUTTORESULTAT		531.978	480.805
Af- og nedskrivninger.....		-240.000	-240.000
DRIFTSRESULTAT		291.978	240.805
Andre finansielle indtægter.....	1	12.753	9.241
Andre finansielle omkostninger.....		-68.098	-206.015
RESULTAT FØR SKAT		236.633	44.031
Skat af årets resultat.....	2	-59.158	-1.353
ÅRETS RESULTAT		177.475	42.678
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	250.000
Overført resultat.....		177.475	-207.322
I ALT		177.475	42.678

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger.....		5.040.000	5.280.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	5.040.000	5.280.000
ANLÆGSAKTIVER.....		5.040.000	5.280.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		261.976	254.441
Tilgodehavender.....		261.976	254.441
Likvider.....		367.125	348.934
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		629.101	603.375
AKTIVER.....		5.669.101	5.883.375
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		1.068.758	1.129.866
Forslag til udbytte.....		0	250.000
EGENKAPITAL.....	4	1.568.758	1.879.866
Hensættelse til udskudt skat.....		484.500	544.500
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		484.500	544.500
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.754.012	2.945.002
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.754.012	2.945.002
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	178.353	167.959
Selskabsskat.....		39.630	32.461
Anden gæld.....		643.848	313.587
Kortfristede gældsforpligtelser.....		861.831	514.007
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.615.843	3.459.009
PASSIVER.....		5.669.101	5.883.375
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

NOTER

	2011/12 kr.	2010/11 kr.	Note	
Andre finansielle indtægter				
Tilknyttede virksomheder.....	7.535	4.441	1	
Renteindtægter i øvrigt.....	5.218	4.800		
	12.753	9.241		
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	119.158	58.221	2	
Regulering af udskudt skat.....	-60.000	-56.868		
	59.158	1.353		
Materielle anlægsaktiver				
		Grunde og bygninger	3	
Kostpris 1. juli 2011.....		6.000.000		
Kostpris 30. juni 2012.....		6.000.000		
Afskrivninger 1. juli 2011.....		720.000		
Årets afskrivninger		240.000		
Afskrivninger 30. juni 2012.....		960.000		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012.....		5.040.000		
Egenkapital				
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2011.....	500.000	1.129.866	250.000	1.879.866
Betalt udbytte.....			-250.000	-250.000
Værdireguleringer af egenkapital.....		-238.583		-238.583
Forslag til årets resultatdisponering.....		177.475		177.475
Egenkapital 30. juni 2012.....	500.000	1.068.758	0	1.568.758

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

Selskabskapitalen er fordelt i aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/7 2011 gæld i alt	30/6 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	3.112.961	2.932.365	178.353	1.987.748	
	3.112.961	2.932.365	178.353	1.987.748	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					6
Til sikkerhed for selskabets og søsterselskabets Corbiz A/S' engagement med Spar Nord Bank A/S er er afgivet følgende sikkerhed: 1.400.000 kr. ejerpantebrev i ejendom.					
Herudover er der til Realkredit Danmark afgivet sikkerhed for prioritetsgæld. Bogført restgæld 30. juni 2012 udgør 2.932.365 kr.					
Ejerforhold					7
Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen: Christensen & Thaarup Holding A/S Danmarksgade 11 9900 Frederikshavn					