

# **EJENDOMMEN CHRISTIANSHUS ApS**

Årsrapport  
1. juli 2011 - 30. juni 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**05/12/2012**

---

**Ulrik Thon**  
Dirigent

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring .....	5
---	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

EJENDOMMEN CHRISTIANSHUS ApS  
Strandvejen 660  
2930 Klampenborg

CVR-nr: 27123759

Regnskabsår: 01/07/2011 - 30/06/2012

**Revisor**

ONE REVISION ØST, STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Roskildevej 37A  
2000 Frederiksberg

CVR-nr: 27674399

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Ejendommen Christianshus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 09/11/2012

## Direktion

Michael Reinhard

Ulrik Thon

# Den uafhængige revisors erklæring

Til anpartshaverne i EJENDOMMEN CHRISTIANSHUS ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMMEN CHRISTIANSHUS ApS 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 revisionen 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 handlinger 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.

## **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysninger i regnskabets note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerheder omkring selskabets finansielle stilling og fremtidige drift. Det er ledelsens opfattelse, at der fortsat vil være tilstrækkelig likviditet til rådighed og årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning om selskabets fortsatte drift. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af forholdet og valg af regnskabspraksis.

Frederiksberg, 09/11/2012

Hans Grube  
statsautoriseret revisor  
One Revision Øst

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Christianshus ApS for perioden 1. juli 2011 - 30. juni 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110.

### 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 eller 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.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Som indtægtskriterium anvendes faktureringsprincippet.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift m.v.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Reinhard & Thon A/S. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Balance

**Materielle anlægsaktiver***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme indregnes til kostpris med tillæg af købsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiregulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under nettoomsætning.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendomme blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges kostprisen som forbedringer.

Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering af hver enkelt ejendom i porteføljen og opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige priser suppleret med afkastbaserede værdiansættelser.

Ved opgørelse af dagsværdien efter en afkastbaseret metode tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter, fratrukket forventede drifts-, administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**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 skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med 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 gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Gæld der kan knyttes til finansiering af investeringsejendommen måles efterfølgende til dagsværdi.

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

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# Resultatopgørelse 1. jul 2011 - 30. jun 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>6.284.582</b>	<b>468.727</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>6.284.582</b>	<b>468.727</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	<b>1</b>	-3.099.595	-3.218.916
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>3.184.987</b>	<b>-2.750.189</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>3.184.987</b>	<b>-2.750.189</b>
Skat af årets resultat .....	<b>2</b>	-796.603	685.633
<b>Årets resultat</b> .....		<b>2.388.384</b>	<b>-2.064.556</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		2.388.384	-2.064.556
<b>I alt</b> .....		<b>2.388.384</b>	<b>-2.064.556</b>

# Balance 30. juni 2012

## Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Investeringsejendomme .....		65.000.000	60.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>65.000.000</b>	<b>60.600.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		2.570	0
Andre tilgodehavender .....		111.233	110.790
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>113.803</b>	<b>110.790</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>65.113.803</b>	<b>60.710.790</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		2.637.366	438.414
Periodeafgrænsningsposter .....		108.368	97.609
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.745.734</b>	<b>536.023</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.745.734</b>	<b>536.023</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>67.859.537</b>	<b>61.246.813</b>

# Balance 30. juni 2012

## Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....		125.000	125.000
Overført resultat .....		9.549.828	7.161.445
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>9.674.828</b>	<b>7.286.445</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		4.054.003	3.273.758
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>4.054.003</b>	<b>3.273.758</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		34.495.593	34.778.261
Ansvarlig lånekapital .....		4.000.000	4.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>38.495.593</b>	<b>38.778.261</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		362.482	446.732
Gæld til banker .....		12.812.029	6.786.703
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		1.642.513	1.642.513
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	2.786.297
Anden gæld .....		818.089	246.104
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>15.635.113</b>	<b>11.908.349</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>54.130.706</b>	<b>50.686.610</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>67.859.537</b>	<b>61.246.813</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2011/12 kr.	2010/12 kr.
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	201.552	252.134
Renteomkostninger i øvrigt	2.896.615	2.959.123
Rentegodtgørelse selskabsskat	1.428	7.659
	<u>3.099.595</u>	<u>3.218.916</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Skat af årets resultat	-2.570	-438.414
Regulering af tidligere års skat	18.928	0
Regulering udskudt skat	780.245	-247.219
	<u>796.603</u>	<u>-685.633</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	<u>50.813.048</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>50.813.048</u></b>
Værdireguleringer primo	9.786.952
Årets værdireguleringer	4.400.000
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b><u>14.186.952</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>65.000.000</u></b>

#### 4. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	125.000	7.161.445	7.286.445
Årets resultat	0	2.388.384	2.388.384
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>9.549.829</b>	<b>9.674.829</b>

#### 5. 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>
Kreditinstitutter	34.858.075	362.482	34.495.593	33.045.666
Ansvarlig lånekapital	4.000.000	0	4.000.000	4.000.000
	<b>38.858.075</b>	<b>362.482</b>	<b>38.495.593</b>	<b>37.045.666</b>

#### 6. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

##### Selskabets formål:

Selskabets aktivitet består i udlejning af erhvervsejendommen beliggende Christianshusvej 181, Hørsholm.

##### Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Der er usikkerhed forbundet med selskabets fremtidige drift.

Budgetterne for de kommende regnskabsår udviser positive driftsresultater, under forudsætning af, at de igangsatte tiltag vedrørende uudlejede lejemål bliver gennemført.

Det er derudover en forudsætning for den fremtidige drift, at selskabets finansielle forbindelser fortsat stiller tilstrækkelig likviditet til rådighed for selskabet.

#### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Aareal Bank AG, t.kr. 34.858 er der udstedt ejerpantebreve på i alt kt.r. 36.900, der giver pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2012 udgør t.kr. 65.000.

Endvidere har selskabet udstedt ejerpantebrev på nom. t.kr. 13.000, der giver pant i ovenstående investeringsejendom, hvilket står til sikkerhed for dennes og følgende selskabers engagement med Jyske Bank: Reinhard & Thon A/S, Nive Mølle ApS.

**Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden**

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 13. dec 2012.