

EJENDOMMEN CHRISTIANSHUS ApS

Årsrapport
1. juli 2012 - 30. juni 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/12/2013

Ulrik Thon
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

EJENDOMMEN CHRISTIANSHUS ApS
Strandvejen 660
2930 Klampenborg

CVR-nr: 27123759
Regnskabsår: 01/07/2012 - 30/06/2013

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 2012 - 30. juni 2013 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 20/12/2013

Direktion

Michael Reinhard

Ulrik Thon

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendommen Christianshus ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Christianshus ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for selskabet. 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 for 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i årets løb ikke indberettet og afregnet moms rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Frederiksberg, 20/12/2013

Hans Grube
statsautoriseret revisor
ONE REVISION ØST, STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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 skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes til kostpris med tillæg af købsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiregulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig 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.

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2012 - 30. jun 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Bruttoresultat		-4.147.979	6.284.582
Andre finansielle indtægter	1	120.433	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-3.375.036	-3.099.595
Ordinært resultat før skat		-7.402.582	3.184.987
Skat af årets resultat	3	2.198.420	-796.603
Årets resultat		-5.204.162	2.388.384
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-5.204.162	2.388.384
I alt		-5.204.162	2.388.384

Balance 30. juni 2013

Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Investeringsejendomme		59.000.000	65.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	59.000.000	65.000.000
Andre tilgodehavender		17.282	2.570
Deposita		111.572	111.233
Finansielle anlægsaktiver i alt		128.854	113.803
Anlægsaktiver i alt		59.128.854	65.113.803
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		326.703	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.772.038	2.217.880
Tilgodehavende skat		2.570	419.486
Periodeafgrænsningsposter		92.955	108.368
Tilgodehavender i alt		4.194.266	2.745.734
Omsætningsaktiver i alt		4.194.266	2.745.734
AKTIVER I ALT		63.323.120	67.859.537

Balance 30. juni 2013

Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		4.345.667	9.549.828
Egenkapital i alt	5	4.470.667	9.674.828
Hensættelse til udskudt skat		1.872.865	4.054.003
Hensatte forpligtelser i alt		1.872.865	4.054.003
Gæld til banker		34.858.075	34.858.075
Ansvarlig lånekapital		4.000.000	4.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	38.858.075	38.858.075
Gæld til banker		15.858.481	12.812.029
Anden gæld		426.381	818.089
Deposita		1.836.651	1.642.513
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		18.121.513	15.272.631
Gældsforpligtelser i alt		56.979.588	54.130.706
PASSIVER I ALT		63.323.120	67.859.537

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	120.433	0
	<u>120.433</u>	<u>0</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	160.164	201.552
Renteomkostninger i øvrigt	3.214.872	2.898.043
	<u>3.375.036</u>	<u>3.099.595</u>

3. Skat af årets resultat

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Skat af årets resultat	-17.282	-2.570
Regulering af tidligere års skat	0	18.928
Regulering udskudt skat	-2.181.138	780.245
	<u>-2.198.420</u>	<u>796.603</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Anskaffelsessum 1/7 2012	50.813.048
Tilgang i årets løb	0
Anskaffelsessum 30/6 2013	<u>50.813.048</u>
Værdireguleringer 1/7 2012	14.186.952
Årets værdiregulering	-6.000.000
Værdireguleringer 30/6 2013	<u>8.186.952</u>

Bogført værdi 30/6 2013

59.000.000**5. Egenkapital i alt**

	Anpartskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
1/7 2012	125.000	9.549.828	9.674.828
Forslag til årets resultatfordeling	0	-5.204.162	-5.204.162
30/6 2013	125.000	4.345.666	4.470.666

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/7 2012 Gæld i alt kr.	30/6 2013 Gæld i alt kr.	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	34.858.075	34.858.075	0	0
Ansvarlig lånekapital	4.000.000	0	0	4.000.000
	38.858.075	38.858.075	0	4.000.000

7. 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 samt omkostningsbesparelser bliver gennemført, derudover er det en forudsætning at selskabets finansielle forbindelser fortsat stiller tilstrækkelig likviditet til rådighed for selskabet.

Ledelsen forventer med udgangspunkt i førnævnte besparelser samt udlejningstiltag at selskabets finansielle forbindelser vil stille den fornødne likviditet til rådighed for selskabet for det kommende regnskabsår.

Som følge heraf er regnskabet aflagt under forudsætning af fortsat drift.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Aareal Bank AG, t.kr. 34.858 er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 36.900, der giver pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør t.kr. 59.000.

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, Ejendommen Gøngehusvej 276 & 280 ApS samt Nive Mølle ApS.