

Chrisbo Boligudlejning ApS

Toldboden 3, 1. d., 8800 Viborg

CVR-nr. 10 33 46 08

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2017.

Niels Jørgen Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Chrisbo Boligudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 31. marts 2017

Direktion

Kurt Andie Bødker

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Chrisbo Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Chrisbo Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 31. marts 2017

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Chrisbo Boligudlejning ApS
Toldboden 3, 1. d.
8800 Viborg

CVR-nr.: 10 33 46 08
Stiftet: 1. august 1986
Hjemsted: Viborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Kurt Andie Bødker

Revisor

Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Agerlandsvej 1
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Chrisbo Boligudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, driftsomkostninger fra investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Chrisbo Boligudlejning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	944.401	700.089
Værdiregulering af investeringsejendomme	46.200	237.840
Driftsresultat	990.601	937.929
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	160.000	93.000
Finansielle indtægter	1.463	0
Finansielle omkostninger	-384.218	-489.183
Resultat før skat	767.846	541.746
1 Skat af årets resultat	-120.190	-135.189
Årets resultat	647.656	406.557
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	647.656	406.557
Disponeret i alt	647.656	406.557

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	<u>25.407.860</u>	<u>22.125.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.407.860</u>	<u>22.125.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>25.407.860</u>	<u>22.125.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>3.331.645</u>	<u>2.567.845</u>
Tilgodehavender i alt	<u>3.331.645</u>	<u>2.567.845</u>
Likvide beholdninger	<u>324</u>	<u>627.287</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.331.969</u>	<u>3.195.132</u>
Aktiver i alt	<u>28.739.829</u>	<u>25.320.132</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Passiver		
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	376.000	376.000
5 Overført resultat	10.334.775	9.687.119
Egenkapital i alt	10.710.775	10.063.119
 Hensatte forpligtelser		
6 Hensættelser til udskudt skat	1.274.000	1.355.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.274.000	1.355.000
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	15.459.381	13.242.999
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.459.381	13.242.999
7 Gældsforpligtelser	110.000	12.000
Gæld til pengeinstitutter	545.254	223.804
Selskabsskat	201.190	0
Anden gæld	439.229	423.210
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.295.673	659.014
Gældsforpligtelser i alt	16.755.054	13.902.013
 Passiver i alt	 28.739.829	 25.320.132
 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	201.190	0
Regulering af udskudt skat	-81.000	135.189
	<u>120.190</u>	<u>135.189</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	16.222.462	12.115.302
Tilgang i årets løb	3.832.860	4.107.160
Afgang i årets løb	-188.418	0
Kostpris ultimo	<u>19.866.904</u>	<u>16.222.462</u>
Opskrivninger primo	5.902.538	5.884.698
Årets opskrivning	0	17.840
Værdiregulering på årets afgang	-361.582	0
Opskrivninger ultimo	<u>5.540.956</u>	<u>5.902.538</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>25.407.860</u>	<u>22.125.000</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	376.000	375.000
Kontant kapitaludvidelse	0	1.000
	<u>376.000</u>	<u>376.000</u>
4. Overkurs ved emission		
Årets overkurs ved emission	0	1.350.832
Overkurs overført til overført resultat	0	-1.350.832
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>		
5. Overført resultat				
Overført resultat primo	9.687.119	7.929.730		
Årets overførte overskud	647.656	406.557		
Overført fra overkurs	<u>0</u>	<u>1.350.832</u>		
	<u>10.334.775</u>	<u>9.687.119</u>		
6. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat primo	1.355.000	1.183.000		
Udskudt skat af årets resultat	-81.000	135.189		
Udskudt skat ved indskud af ejendomme	<u>0</u>	<u>36.811</u>		
	<u>1.274.000</u>	<u>1.355.000</u>		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>110.000</u>	<u>15.041.399</u>	<u>15.569.381</u>	<u>13.254.999</u>
	<u>110.000</u>	<u>15.041.399</u>	<u>15.569.381</u>	<u>13.254.999</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.569 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 25.408 tkr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 400 tkr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på 2.400 tkr.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Chrisbo ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabs-skat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.