

Chrisbo Boligudlejning ApS

Toldboden 3, 1. d., 8800 Viborg

CVR-nr. 10 33 46 08

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. januar 2020.

Jeanette Pape Lund
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 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 16. januar 2020

Direktion

Jesper Lund

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 2019 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 16. januar 2020

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Henrik Lundsgaard

statsautoriseret revisor
mne27708

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

Jesper Lund

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 sambeskatte 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 besiddes i alt overvejende grad for at opnå løbende afkast ved udlejning og helt sekundært for at opnå kapitalgevinst ved salg.

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 på basis af ejendommenes driftstal for det aktuelle regnskabsår og et individuelt fastsat forrentningskrav. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	804.399	1.014.814
Værdiregulering af investeringsejendomme	192.140	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	30.671	170.000
Finansielle omkostninger	-357.174	-307.110
Resultat før skat	670.036	877.704
1 Skat af årets resultat	-149.627	-191.670
Årets resultat	520.409	686.034
 Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.000.000
Udbytte for regnskabsåret	0	6.100.000
Overføres til overført resultat	520.409	0
Disponeret fra overført resultat	0	-6.413.966
Disponeret i alt	520.409	686.034

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	24.950.000	24.757.860
Materielle anlægsaktiver i alt	24.950.000	24.757.860
Anlægsaktiver i alt	24.950.000	24.757.860
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	6.081.756
Tilgodehavender i alt	0	6.081.756
Omsætningsaktiver i alt	0	6.081.756
Aktiver i alt	24.950.000	30.839.616

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	376.000	376.000
4 Overført resultat	4.932.690	4.412.281
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	6.100.000
Egenkapital i alt	5.308.690	10.888.281
Hensatte forpligtelser		
5 Hensættelser til udskudt skat	1.208.000	1.174.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.208.000	1.174.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	14.400.281	14.633.715
Gæld til pengeinstitutter	2.196.595	2.424.577
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.596.876	17.058.292
6 Kortfristet del af langfristet gæld	461.000	331.000
Gæld til pengeinstitutter	813.040	821.262
Gæld til tilknyttede virksomheder	53.558	0
Selskabsskat	115.627	197.670
Anden gæld	393.209	369.111
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.836.434	1.719.043
Gældsforpligtelser i alt	18.433.310	18.777.335
Passiver i alt	24.950.000	30.839.616
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	115.627	197.670
Regulering af udskudt skat	34.000	-6.000
	<u>149.627</u>	<u>191.670</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	19.543.080	19.543.080
Kostpris ultimo	<u>19.543.080</u>	<u>19.543.080</u>
Regulering til dagsværdi primo	5.214.780	5.214.780
Årets regulering til dagsværdi	192.140	0
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>5.406.920</u>	<u>5.214.780</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>24.950.000</u>	<u>24.757.860</u>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i aktuelle lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Aktuelle drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres ikke for tomgangsleje på grund af aktuel fuld udlejning og deposita tillægges ikke.</p> <p>Ejendomsporteføljen er hovedsageligt beliggende i Viborg og der anvendes i alt overvejende grad afkastprocenter mellem 4,00% - 5,00 %.</p> <p>Afkastprocenter er fastsat med udgangspunkt i gennemførte lokale handler samt ledelsens kendskab til det lokale ejendomsmarked i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (rækkehus eller lejlighed), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af afkastprocenter.</p>		
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	376.000	376.000
	<u>376.000</u>	<u>376.000</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>		
4. Overført resultat				
Overført resultat primo	4.412.281	10.826.247		
Årets overførte overskud	520.409	-6.413.966		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.000.000		
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-1.000.000		
	<u>4.932.690</u>	<u>4.412.281</u>		
5. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat primo	1.174.000	1.180.000		
Udskudt skat af årets resultat	34.000	-6.000		
	<u>1.208.000</u>	<u>1.174.000</u>		
6. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2019	del af lang-	gæld	efter 5 år
	<u></u>	fristet gæld	<u>31/12 2019</u>	<u></u>
Gæld til realkreditinstitutter	14.633.281	233.000	14.400.281	12.631.000
Gæld til pengeinstitutter	2.424.595	228.000	2.196.595	1.216.000
	<u>17.057.876</u>	<u>461.000</u>	<u>16.596.876</u>	<u>13.847.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.633 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019 udgør 24.950 tkr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 400 tkr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.400 tkr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jesper Lund Holding Viborg ApS, CVR-nr. 31 87 75 39 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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