

# Chrisbo Boligudlejning ApS

Toldboden 3, 1. d., 8800 Viborg

CVR-nr. 10 33 46 08

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2022



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. februar 2023.

---

Jeanette Pape Lund  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 12. januar 2023

**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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 12. januar 2023

### **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 aktivitet 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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 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 ejendommens 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 ejendommens 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Chrisbo Boligudlejning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme-skatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>911.497</b>	<b>837.712</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-80.250	125.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	20.775	12.904
1 Øvrige finansielle omkostninger	-344.916	-305.350
<b>Resultat før skat</b>	<b>507.106</b>	<b>670.266</b>
2 Skat af årets resultat	-87.636	-146.848
<b>Årets resultat</b>	<b>419.470</b>	<b>523.418</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	419.470	523.418
<b>Disponeret i alt</b>	<b>419.470</b>	<b>523.418</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	22.875.000	25.075.000
Materielle anlægsaktiver i alt	22.875.000	25.075.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.875.000</b>	<b>25.075.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	417.178	382.531
Tilgodehavender i alt	417.178	382.531
Likvide beholdninger	63.928	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>481.106</b>	<b>382.531</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>23.356.106</b>	<b>25.457.531</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	376.000	376.000
Overført resultat	6.306.181	5.886.711
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.682.181</b>	<b>6.262.711</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
4 Hensættelser til udskudt skat	1.218.000	1.261.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.218.000</b>	<b>1.261.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	13.974.549	14.409.396
Gæld til pengeinstitutter	0	1.326.418
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.974.549	15.735.814
5 Kortfristet del af langfristet gæld	356.000	555.000
Gæld til pengeinstitutter	0	508.531
Gæld til tilknyttede virksomheder	610.861	600.000
Selskabsskat	130.636	122.848
Anden gæld	383.879	411.627
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.481.376	2.198.006
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.455.925</b>	<b>17.933.820</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>23.356.106</b>	<b>25.457.531</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	376.000	5.363.293	5.739.293
Årets overførte overskud	0	523.418	523.418
Egenkapital 1. januar 2022	<u>376.000</u>	<u>5.886.711</u>	<u>6.262.711</u>
Årets overførte overskud	0	419.470	419.470
	<u><b>376.000</b></u>	<u><b>6.306.181</b></u>	<u><b>6.682.181</b></u>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	13.229	16.767
Andre finansielle omkostninger	<u>331.687</u>	<u>288.583</u>
	<b><u>344.916</u></b>	<b><u>305.350</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	130.636	122.848
Regulering af udskudt skat	<u>-43.000</u>	<u>24.000</u>
	<b><u>87.636</u></b>	<b><u>146.848</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	19.543.080	19.543.080
Afgang i årets løb	<u>-1.856.250</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>17.686.830</u></b>	<b><u>19.543.080</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	5.531.920	5.406.920
Årets regulering til dagsværdi	0	125.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-343.750</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>5.188.170</u></b>	<b><u>5.531.920</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>22.875.000</u></b>	<b><u>25.075.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ejendomsporteføljen er hovedsageligt beliggende i Viborg, og der anvendes i alt overvejende grad afkastprocenter mellem 4,50% - 5,00%.

Afkastkravet 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 (række- eller parcelhus), beliggenhed, alder og vedligeholdeslestand.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af afkastprocenter.

#### 4. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat primo	1.261.000	1.237.000
Udskudt skat af årets resultat	<u>-43.000</u>	<u>24.000</u>
	<b><u>1.218.000</u></b>	<b><u>1.261.000</u></b>

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	14.330.549	356.000	13.974.549	12.788.000
	<u>14.330.549</u>	<u>356.000</u>	<u>13.974.549</u>	<u>12.788.000</u>

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	22.875.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.331 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 22.875 tkr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 400 tkr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 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 er administrationsselskab 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jesper Lund

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Lund

Direktør

ID: e1039c08-3dd3-4e30-bf7a-5aed8779283f

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 12-02-2023 kl.: 10:56:11

Underskrevet med MitID



## Henrik Lundsgaard

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Henrik Lundsgaard

Revisor

ID: 18146935

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 12-02-2023 kl.: 13:04:36

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jeanette Pape Lund

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jeanette Lund

Dirigent

ID: 3f671559-f348-461e-b8d5-e34ab1ea806a

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 12-02-2023 kl.: 18:00:06

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ceed37gjYku249378249

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).