

Chrisbo Boligudlejning ApS

Toldboden 3, 1. d., 8800 Viborg

CVR-nr. 10 33 46 08

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2021.

Jeanette Pape Lund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------------|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 18. januar 2021

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 2020 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 FSR – danske revisors 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 18. januar 2021

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. 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Ejendomme 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.

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 kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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>2020</u> | <u>2019</u> |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 878.463 | 804.399 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 192.140 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 30.671 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -318.109 | -357.174 |
| Resultat før skat | 560.354 | 670.036 |
| 2 Skat af årets resultat | -129.751 | -149.627 |
| Årets resultat | 430.603 | 520.409 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 430.603 | 520.409 |
| Disponeret i alt | 430.603 | 520.409 |

Balance 31. december

| Aktiver | | | |
|--------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Investeringsejendomme | <u>24.950.000</u> | <u>24.950.000</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>24.950.000</u> | <u>24.950.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>24.950.000</u> | <u>24.950.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | <u>2.681</u> | <u>0</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>2.681</u> | <u>0</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>2.681</u> | <u>0</u> |
| | Aktiver i alt | <u>24.952.681</u> | <u>24.950.000</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note | 2020 | 2019 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 376.000 | 376.000 |
| Overført resultat | 5.363.293 | 4.932.690 |
| Egenkapital i alt | 5.739.293 | 5.308.690 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| 4 Hensættelser til udskudt skat | 1.237.000 | 1.208.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 1.237.000 | 1.208.000 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 14.343.098 | 14.400.281 |
| Gæld til pengeinstitutter | 1.961.758 | 2.196.595 |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 16.304.856 | 16.596.876 |
| 5 Kortfristet del af langfristet gæld | 427.000 | 461.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | 739.426 | 813.040 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 53.558 |
| Selskabsskat | 100.751 | 115.627 |
| Anden gæld | 404.355 | 393.209 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.671.532 | 1.836.434 |
| Gældsforpligtelser i alt | 17.976.388 | 18.433.310 |
| Passiver i alt | 24.952.681 | 24.950.000 |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 Eventualposter | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Overført resultat | I alt |
|----------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019 | 376.000 | 4.412.281 | 4.788.281 |
| Årets overførte overskud | 0 | 520.409 | 520.409 |
| Egenkapital 1. januar 2020 | 376.000 | 4.932.690 | 5.308.690 |
| Årets overførte overskud | 0 | 430.603 | 430.603 |
| | 376.000 | 5.363.293 | 5.739.293 |

Noter

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 11.464 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>306.645</u> | <u>357.174</u> |
| | <u>318.109</u> | <u>357.174</u> |
| | | |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 100.751 | 115.627 |
| Regulering af udskudt skat | <u>29.000</u> | <u>34.000</u> |
| | <u>129.751</u> | <u>149.627</u> |

Noter

| | <u>31/12 2020</u> | <u>31/12 2019</u> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 19.543.080 | 19.543.080 |
| Kostpris ultimo | 19.543.080 | 19.543.080 |
| Regulering til dagsværdi primo | 5.406.920 | 5.214.780 |
| Årets regulering til dagsværdi | 0 | 192.140 |
| Regulering til dagsværdi ultimo | 5.406.920 | 5.406.920 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 24.950.000 | 24.950.000 |

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.

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

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.

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

| | | |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| 4. Hensættelser til udskudt skat | | |
| Hensættelser til udskudt skat primo | 1.208.000 | 1.174.000 |
| Udskudt skat af årets resultat | 29.000 | 34.000 |
| | 1.237.000 | 1.208.000 |

Noter

5. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31/12 2020 | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld 31/12 2020 | Restgæld efter 5 år |
|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 14.535.098 | 192.000 | 14.343.098 | 12.524.500 |
| Gæld til pengeinstitutter | 2.196.758 | 235.000 | 1.961.758 | 950.000 |
| | 16.731.856 | 427.000 | 16.304.856 | 13.474.500 |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.535 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020 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 2020 udgør 2.400 tkr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jesper Lund Holding Viborg ApS, CVR-nr. 31 87 75 39 som 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.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jesper Lund (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-111343987817

IP: 77.212.xxx.xxx

2021-02-24 18:01:17Z

NEM ID 

Henrik Lundsgaard (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ullits & Winther Statsautoriseret Revis...

Serienummer: CVR:32093272-RID:18146935

IP: 89.249.xxx.xxx

2021-02-24 19:06:25Z

NEM ID 

Jeanette Lund (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-073022581382

IP: 77.212.xxx.xxx

2021-02-28 17:32:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: W42CK-GP6N3-5VDNZ-BMY3S-0HC21-1CUT7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>