

Chrisbo Boligudlejning ApS

Industrivej 19, 8800 Viborg

CVR-nr. 10 33 46 08

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. januar 2024.

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 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 22. januar 2024

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 2023 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 revisoreres 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 22. januar 2024

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Henrik Lundsgaard

statsautoriseret revisor
mne27708

Selskabsoplysninger

Selskabet

Chrisbo Boligudlejning ApS
Industrivej 19
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.

Selskabet er pr. 1/1 2023 fusioneret med det tidligere moderselskab Chrisbo ApS, med Chrisbo Boligudlejning ApS som det fortsættende selskab.

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 investeringsejendommen 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. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på ejendommens driftstal for det aktuelle regnskabsår og et individuelt fastsat afkastkrav. 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 investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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 til nettorealisationseværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	460.950	911.497
Værdiregulering af investeringsejendomme	300.000	-80.250
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	20.775
Andre finansielle indtægter	6.367	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-430.046	-344.916
Resultat før skat	337.271	507.106
2 Skat af årets resultat	-70.724	-87.636
Årets resultat	266.547	419.470
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	266.547	419.470
Disponeret i alt	266.547	419.470

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>24.425.000</u>	<u>22.875.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.425.000</u>	<u>22.875.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>24.425.000</u>	<u>22.875.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.955	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>417.178</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>8.955</u>	<u>417.178</u>
	Likvide beholdninger	<u>56.309</u>	<u>63.928</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>65.264</u>	<u>481.106</u>
	Aktiver i alt	<u>24.490.264</u>	<u>23.356.106</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	376.000	376.000
Overført resultat	6.219.428	6.306.181
Egenkapital i alt	6.595.428	6.682.181
Hensatte forpligtelser		
4 Hensættelser til udskudt skat	1.268.000	1.218.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.268.000	1.218.000
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	200.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	14.495.794	13.974.549
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.695.794	13.974.549
5 Kortfristet del af langfristet gæld	393.000	356.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	359.321	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	772.231	610.861
Selskabsskat	20.724	130.636
Anden gæld	385.766	383.879
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.931.042	1.481.376
Gældsforpligtelser i alt	16.626.836	15.455.925
Passiver i alt	24.490.264	23.356.106
6 Oplysninger om dagsværdi		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	376.000	5.886.711	6.262.711
Årets overførte overskud	0	419.470	419.470
Egenkapital 1. januar 2023	376.000	6.306.181	6.682.181
Årets overførte overskud	0	266.547	266.547
Nettoafgang af værdier i forbindelse med fusion	0	-353.300	-353.300
	376.000	6.219.428	6.595.428

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	25.789	13.229
Andre finansielle omkostninger	<u>404.257</u>	<u>331.687</u>
	<u>430.046</u>	<u>344.916</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	20.724	130.636
Regulering af udskudt skat	<u>50.000</u>	<u>-43.000</u>
	<u>70.724</u>	<u>87.636</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	17.686.830	19.543.080
Tilgang vedrørende fusion	1.250.000	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.856.250</u>
Kostpris ultimo	<u>18.936.830</u>	<u>17.686.830</u>
Regulering til dagsværdi primo	5.188.170	5.531.920
Årets regulering til dagsværdi	300.000	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-343.750</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>5.488.170</u>	<u>5.188.170</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>24.425.000</u>	<u>22.875.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i aktuelle lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Aktuelle drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Ejendomsporteføljen i form af række- og parcelhuse er hovedsageligt beliggende i Viborg, og der anvendes 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	1.218.000	1.261.000
Udskudt skat af årets resultat	<u>50.000</u>	<u>-43.000</u>
	<u>1.268.000</u>	<u>1.218.000</u>

Noter

5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	200.000	0	200.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	14.888.794	393.000	14.495.794	13.019.000
	<u>15.088.794</u>	<u>393.000</u>	<u>14.695.794</u>	<u>13.019.000</u>

6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	24.425.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	300.000

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.889 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 24.425 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 400 t.kr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.550 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

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

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

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: 11-02-2024 kl.: 14:20:06

Underskrevet med MitID



Henrik Lundsgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Lundsgaard

Revisor

ID: 2c61a16d-dc47-4f51-9211-75221d741ae3

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 12-02-2024 kl.: 09:45:26

Underskrevet med MitID



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: 18-02-2024 kl.: 11:59:49

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 0b20f3NgQqW251539771

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.