

## CHARDAN BOLIG ApS

c/o Charlotte Kondrup  
Lille Lyngbyvej 9  
3320 Skævinge

CVR-nr. 17792237

## Årsrapport for 2022

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. juni 2023

---

Charlotte Kondrup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for CHARDAN BOLIG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt. Det indstilles til den ordinære generalforsamlings godkendelse, at revision af årsregnskabet for det kommende år ligeledes fravælges.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skævinge, den 13. juni 2023

### Direktion

Charlotte Kondrup  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i CHARDAN BOLIG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CHARDAN BOLIG ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 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 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 opstilling 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.

København, den 13. juni 2023

### **HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED**

CVR-nr. 35649417

Michael Harboe  
Registreret revisor  
mne661

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	CHARDAN BOLIG ApS c/o Charlotte Kondrup Lille Lyngbyvej 9 3320 Skævinge
CVR-nr.	17792237
Stiftelsesdato	25. april 1994
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Charlotte Kondrup, Direktør
<b>Revisor</b>	HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED Grønningen 17 1270 København K
CVR-nr.	35649417

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -128.681, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 33.091.705, og en egenkapital på kr. 10.201.962.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for CHARDAN BOLIG ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i den periode, de vedrører, fuldt periodiseret.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, ejendomsomkostninger og tab på debitorer.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

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

#### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.003.793</b>	<b>2.539.060</b>
Personaleomkostninger	1	-867.129	-624.252
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-675.495	-704.966
<b>Driftsresultat</b>		<b>461.169</b>	<b>1.209.842</b>
Andre finansielle indtægter		13.716	12.468
Finansielle omkostninger		-638.781	-464.011
<b>Resultat før skat</b>		<b>-163.896</b>	<b>758.299</b>
Skat af årets resultat	2	35.215	-167.903
<b>Årets resultat</b>		<b>-128.681</b>	<b>590.396</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-128.681	590.396
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-128.681</b>	<b>590.396</b>
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb		114.400	0

**Balance 31. december**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	31.394.609	32.070.104
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>31.394.609</b>	<b>32.070.104</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.394.609</b>	<b>32.070.104</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	7.603
Andre tilgodehavender		45.080	34.954
Periodeafgrænsningsposter		20.108	18.556
<b>Tilgodehavender</b>		<b>65.188</b>	<b>61.113</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		54.156	40.440
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>54.156</b>	<b>40.440</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.577.751</b>	<b>1.530.687</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.697.095</b>	<b>1.632.240</b>
<b>Aktiver</b>		<b>33.091.704</b>	<b>33.702.344</b>

**Balance 31. december**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		10.380.822	10.380.822
Overført resultat		-378.860	-135.779
<b>Egenkapital</b>		<b>10.201.962</b>	<b>10.445.042</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.753.500	2.896.933
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.753.500</b>	<b>2.896.933</b>
Gæld til kreditinstitutter		17.647.706	18.243.133
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>17.647.706</b>	<b>18.243.133</b>
Gæld til kreditinstitutter		601.511	593.396
Leverandører af varer og tjenesteydelser		82.175	40.058
Selskabsskat		108.218	0
Anden gæld		226.095	119.514
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		201.846	40.441
Deposita		1.268.691	1.323.827
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.488.536</b>	<b>2.117.236</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.136.242</b>	<b>20.360.368</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.091.704</b>	<b>33.702.344</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Særlige poster	7		

## Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	10.380.822	-135.779	10.445.043
Årets resultat	0	0	-128.681	-128.681
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-114.400	-114.400
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>200.000</b>	<b>10.380.822</b>	<b>-378.860</b>	<b>10.201.962</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2022	2021	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	866.808	620.617	
Andre personaleomkostninger	321	3.635	
	<u>867.129</u>	<u>624.252</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Selskabsskat, aktuel	108.218	0	
Ændring i udskudt skat	-143.433	167.903	
	<u>-35.215</u>	<u>167.903</u>	
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	21.939.541	22.153.057	
Afgang i årets løb	0	-213.516	
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>21.939.541</u>	<u>21.939.541</u>	
Opskrivninger primo	13.308.746	13.308.746	
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>13.308.746</u>	<u>13.308.746</u>	
Af- og nedskrivninger primo	-3.178.183	-2.498.835	
Årets afskrivninger	-675.495	-704.966	
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	25.618	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-3.853.678</u>	<u>-3.178.183</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>31.394.609</u>	<u>32.070.104</u>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	17.647.706	601.511	15.843.945
	<u>17.647.706</u>	<u>601.511</u>	<u>15.843.945</u>
<b>5. Eventualforpligtelser</b>			
Leasingforpligtelser andrager t.kr. 66 pr. statusdag.			
<b>6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger</b>			
Ejendomme til en bogført værdi på t.kr. 32.070 er stillet til sikkerhed for realkreditgæld.			

**Noter**

	2022	2021
<b>7. Særlige poster</b>		
Avance ved salg af ejendom	0	1.503.902
	<u>0</u>	<u>1.503.902</u>

Særlige poster indgår som en del af bruttofortjenesten