
Chanis ApS

Gavnø 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 25 12 73 90

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16/5 2019

Otto baron Reedtz-Thott
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Chanis ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 16. maj 2019

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Chanis ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Chanis ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ringsted, den 16. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

mne10677

Selskabsoplysninger

Selskabet

Chanis ApS
Gavnø 2
4700 Næstved

CVR-nr.: 25 12 73 90
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Næstved

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Chanis ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme, herunder parkeringskældre.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 2.930.726, heraf værdireguleringer på DKK 2.669.323, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 11.860.540.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model eller valuarvurdering. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.663.597	1.173.464
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	2.669.323	-994.963
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		4.332.920	178.501
Finansielle indtægter	2	126.150	510.154
Finansielle omkostninger	3	-690.974	-475.693
Resultat før skat		3.768.096	212.962
Skat af årets resultat	4	-837.370	-22.516
Årets resultat		2.930.726	190.446

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	0	13.000.000
Overført resultat	2.930.726	-12.809.554
	2.930.726	190.446

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme	5	31.036.000	28.896.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver		31.036.000	28.896.000
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		3.013.241	2.806.636
Andre tilgodehavender		350.000	0
Finansielle anlægsaktiver		3.363.241	2.806.636
Anlægsaktiver		34.399.241	31.702.636
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		175.246	97.466
Tilgodehavender		175.246	97.466
Likvide beholdninger		166.795	270.648
Omsætningsaktiver		342.041	368.114
Aktiver		34.741.282	32.070.750

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		11.735.540	8.804.814
Egenkapital	6	11.860.540	8.929.814
Hensættelse til udskudt skat		5.622.000	4.891.000
Hensatte forpligtelser		5.622.000	4.891.000
Gæld til realkreditinstitutter		12.153.537	12.797.398
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.035.771	2.884.665
Langfristede gældsforpligtelser	7	15.189.308	15.682.063
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.022.921	1.291.724
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	41.319
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	7.701	7.701
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		162.240	156.000
Selskabsskat		106.370	197.516
Anden gæld		755.202	673.613
Periodeafgrænsningsposter		0	200.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.069.434	2.567.873
Gældsforpligtelser		17.258.742	18.249.936
Passiver		34.741.282	32.070.750
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	3.000.000	-1.003.444
Salg af investeringsejendomme	0	8.481
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v.	-330.677	0
	2.669.323	-994.963
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	114.502	505.837
Andre finansielle indtægter	11.648	4.317
	126.150	510.154
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	113.590	0
Andre finansielle omkostninger	577.384	475.693
	690.974	475.693
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	106.370	197.516
Årets udskudte skat	731.000	-175.000
	837.370	22.516

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	10.334.859
Afgang i årets løb	-1.797.989
Kostpris 31. december	<u>8.536.870</u>
Værdireguleringer 1. januar	18.561.141
Årets værdireguleringer	3.000.000
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	937.989
Værdireguleringer 31. december	<u>22.499.130</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>31.036.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2018 DKK	2017 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	28.300.000	25.300.000
Budgetperiode	2019	2018
Forventet tomgangsleje/lejerabat i % af lejeindtægterne	0	8
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	1,3	1
Afkastkrav i %	6,75	6,5

Dagsværdien for Nordborggade, Århus er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør (salgsværdi)	0	860.000
---	---	---------

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for Erik Bøgghs Allé, Søborg er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.736.000	2.736.000
Budgetperiode	2019	2018
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	10	17,0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	5	5
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	4	4
Afkastkrav i %	6	6

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	8.804.814	8.929.814
Årets resultat	0	2.930.726	2.930.726
Egenkapital 31. december	125.000	11.735.540	11.860.540

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	10.174.377	9.472.416
Mellem 1 og 5 år	1.979.160	3.324.982
Langfristet del	12.153.537	12.797.398
Inden for 1 år	1.022.921	1.291.724
	13.176.458	14.089.122
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	3.035.771	2.884.665
Langfristet del	3.035.771	2.884.665
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	7.701	7.701
	3.043.472	2.892.366

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	31.036.000	28.896.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for selskabets bankforbindelse og bankforbindelser i koncernforbundet selskab:		
Ejerpantebreve på i alt DKK 2.950.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	2.736.000	2.736.000
Skadesløsbrev på DKK 7.000.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	28.300.000	25.300.000
Eventualforpligtelser		
Selskabet har afgivet en støtte- og henstandserklæring til fordel for koncernforbundne selskaber, gældende de kommende 12 måneder.		
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ApS Reethoga, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.		
Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		
Heraf overfor tilknyttede virksomheder		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>31.036.000</u>	<u>28.036.000</u>

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Chanis ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse pr. 31. december 2017 tager udgangspunkt i opgørelse fra ejendomsmægler.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsanlæg og maskiner	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udlig-

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.