
Chanis ApS

Gavnø 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 25 12 73 90

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 28/4 2023

Otto baron Reedtz-
Thott
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 28. april 2023

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott
Direktør

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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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 udtrykker 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 28. april 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen
statsautoriseret revisor
mne36027

Selskabsoplysninger

Selskabet

Chanis ApS
Gavnø 2
4700 Næstved

CVR-nr: 25 12 73 90

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 7. januar 2000

Regnskabsår: 23. regnskabsår

Hjemstedskommune: Næstved

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 1.503.819, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 17.082.812.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		2.222.231	2.036.617
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	0	3.000.000
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		2.222.231	5.036.617
Finansielle indtægter	3	10.926	63.499
Finansielle omkostninger		-305.725	-323.146
Resultat før skat		1.927.432	4.776.970
Skat af årets resultat	4	-423.613	-1.051.020
Årets resultat		1.503.819	3.725.950

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
Overført resultat	1.503.819	1.725.950
	1.503.819	3.725.950

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsjendomme		34.598.671	34.487.187
Materielle anlægsaktiver	5	34.598.671	34.487.187
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	6	167.804	1.808.078
Finansielle anlægsaktiver		167.804	1.808.078
Anlægsaktiver		34.766.475	36.295.265
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		181.117	137.613
Andre tilgodehavender		6.748	6.748
Tilgodehavender		187.865	144.361
Likvide beholdninger		496.114	16.185
Omsætningsaktiver		683.979	160.546
Aktiver		35.450.454	36.455.811

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		16.957.812	15.453.993
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
Egenkapital		17.082.812	17.578.993
Hensættelse til udskudt skat		6.558.000	6.471.000
Hensatte forpligtelser		6.558.000	6.471.000
Gæld til realkreditinstitutter		10.174.377	10.793.670
Langfristede gældsforpligtelser	7	10.174.377	10.793.670
Gæld til realkreditinstitutter	7	619.293	609.707
Leverandører af varer og tjenesteydelser		123.754	18.482
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		947	0
Selskabsskat		336.613	328.020
Anden gæld		554.658	655.939
Kortfristede gældsforpligtelser		1.635.265	1.612.148
Gældsforpligtelser		11.809.642	12.405.818
Passiver		35.450.454	36.455.811
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	15.453.993	2.000.000	17.578.993
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	1.503.819	0	1.503.819
Egenkapital 31. december	125.000	16.957.812	0	17.082.812

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Chanis ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

2022	2021
DKK	DKK

2. Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav

0	3.000.000
0	3.000.000

2022	2021
DKK	DKK

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

7.746	59.359
3.180	4.140
10.926	63.499

2022	2021
DKK	DKK

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

336.613	328.020
87.000	723.000
423.613	1.051.020

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	8.988.058
Tilgang i årets løb	111.483
Kostpris 31. december	9.099.541
Værdireguleringer 1. januar	25.499.130
Værdireguleringer 31. december	25.499.130
Regnskabsmæssig værdi 31. december	34.598.671

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 revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien for Matthæusgade, København, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for Matthæusgade, København er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	31.322.100
Budgetperiode	2023
Forventet tomgangsleje/lejerabat i % af lejeindtægterne	0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	0%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	2%
Afkastkrav i %	6,5%

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

	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	3.298.671
Budgetperiode	2023
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	25%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	2,5%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	3,3%
Afkastkrav i %	8%

Noter til årsregnskabet

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,50 % - 8,00 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,64 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6,14	6,64	7,14
Dagsværdi	37.400.000	34.598.671	32.200.000
Ændring i dagsværdi	2.801.329	0	-2.398.671

6. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
	DKK
Kostpris 1. januar	1.808.078
Afgang i årets løb	-1.640.274
Kostpris 31. december	167.804
Regnskabsmæssig værdi 31. december	167.804

Noter til årsregnskabet

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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	7.598.293	8.257.462
Mellem 1 og 5 år	<u>2.576.084</u>	<u>2.536.208</u>
Langfristet del	10.174.377	10.793.670
Inden for 1 år	<u>619.293</u>	<u>609.707</u>
	<u>10.793.670</u>	<u>11.403.377</u>

<u>2022</u>	<u>2021</u>
DKK	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	34.598.671	34.487.187
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt DKK 2.950.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	3.276.571	3.187.187
--	-----------	-----------

Skadesløsbrev på DKK 7.000.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	31.322.100	31.300.000
---	------------	------------

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet en støtte- og henstandserklæring til fordel for koncernforbundne selskaber, gældende de kommende 12 måneder.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ApS Reethoga, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens 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	34.598.671	34.487.187
--	------------	------------

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Chanis ApS for 2022 er udarbejdet 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 sidste år.

Årsregnskabet for 2022 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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

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

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

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

Noter til årsregnskabet

Balance

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 investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

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.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel 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 udligning 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.

Noter til årsregnskabet

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, 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 renteomkostning over låneperioden.

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