

Chrisbo ApS

Toldboden 3, 1. d., 8800 Viborg

CVR-nr. 26 11 07 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2016.

Kurt Bødker
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 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Chrisbo 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 19. februar 2016

Direktion

Kurt Bødker

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Chrisbo ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Chrisbo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorerets 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 19. februar 2016

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Chrisbo ApS
Toldboden 3, 1. d.
8800 Viborg

CVR-nr.: 26 11 07 18
Stiftet: 1. juli 2001
Hjemsted: Viborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Kurt Bødker

Revisor

Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Agerlandsvej 1
8800 Viborg

Dattervirksomhed

Chrisbo Boligudlejning ApS, Viborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Chrisbo ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 og andre eksterne omkostninger samt værdiregulering af investeringsejendomme og gæld.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Chrisbo ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	39.119	47.777
Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld	66.078	150.000
Driftsresultat	105.197	197.777
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	406.557	169.050
1 Finansielle omkostninger	-317.406	-390.644
Resultat før skat	194.348	-23.817
2 Skat af årets resultat	63.189	49.355
Årets resultat	257.537	25.538
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	406.557	169.050
Disponeret fra overført resultat	-149.020	-143.512
Disponeret i alt	257.537	25.538

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>1.300.000</u>	<u>4.300.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.300.000</u>	<u>4.300.000</u>
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	<u>10.063.119</u>	<u>8.304.730</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>10.063.119</u>	<u>8.304.730</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.363.119</u>	<u>12.604.730</u>
Omsætningsaktiver		
5 Udskudte skatteaktiver	66.000	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>6.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>66.000</u>	<u>6.000</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>66.000</u>	<u>6.000</u>
Aktiver i alt	<u>11.429.119</u>	<u>12.610.730</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
6 Anpartskapital	125.000	125.000
7 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.011.287	3.604.730
8 Overført resultat	295.166	444.186
Egenkapital i alt	<u>4.431.453</u>	<u>4.173.916</u>
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	34.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>34.000</u>
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	0	756.587
Gæld til pengeinstitutter	4.300.000	4.950.000
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.300.000</u>	<u>5.706.587</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	0	42.000
Gæld til pengeinstitutter	91.271	79.205
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	18.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.567.845	2.488.373
Anden gæld	19.800	67.899
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.697.666</u>	<u>2.696.227</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.997.666</u>	<u>8.402.814</u>
 Passiver i alt	 <u>11.429.119</u>	 <u>12.610.730</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	93.000	123.000
Andre finansielle omkostninger	<u>224.406</u>	<u>267.644</u>
	<u>317.406</u>	<u>390.644</u>
2. Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	0	-68.355
Regulering af udskudt skat	<u>-63.189</u>	<u>19.000</u>
	<u>-63.189</u>	<u>-49.355</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.980.066	2.980.066
Afgang i årets løb	<u>-2.024.216</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>955.850</u>	<u>2.980.066</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.319.934	1.169.934
Årets regulering til dagsværdi	0	150.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-975.784</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>344.150</u>	<u>1.319.934</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.300.000</u>	<u>4.300.000</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Anskaffelsessum primo	4.700.000	4.700.000
Tilgang i årets løb	<u>1.351.832</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>6.051.832</u>	<u>4.700.000</u>
Opskrivninger primo	3.604.730	3.435.680
Årets resultat	<u>406.557</u>	<u>169.050</u>
Opskrivninger ultimo	<u>4.011.287</u>	<u>3.604.730</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.063.119</u>	<u>8.304.730</u>
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Chrisbo Boligudlejning ApS	Viborg	100 %
5. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver primo	-34.000	-15.000
Udskudt skat af årets resultat	63.189	-19.000
Regulering af udskudt skat vedrørende skattefri omstrukturering	<u>36.811</u>	<u>0</u>
	<u>66.000</u>	<u>-34.000</u>
6. Anpartskapital		
Anpartskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	3.604.730	3.435.680
Resultatandel	<u>406.557</u>	<u>169.050</u>
	<u>4.011.287</u>	<u>3.604.730</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	444.186	587.698
Årets overførte resultat	<u>-149.020</u>	<u>-143.512</u>
	<u>295.166</u>	<u>444.186</u>

9. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	798.587
Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>4.300.000</u>	<u>4.300.000</u>	<u>4.950.000</u>
	<u>0</u>	<u>4.300.000</u>	<u>4.300.000</u>	<u>5.748.587</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.975 tkr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 1.300 tkr.

Selskabet har deponeret anpartar i dattervirksomhed med en regnskabsmæssig værdi på 10.197 tkr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning 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.