

# Chrisbo ApS

Toldboden 3, 1. d., 8800 Viborg

CVR-nr. 26 11 07 18

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2022



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. februar 2023.

---

Jeanette Pape Lund  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 12. januar 2023

**Direktion**

Jesper Lund

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Chrisbo ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Chrisbo ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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 12. januar 2023

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

**Henrik Lundsgaard**

statsautoriseret revisor  
mne27708

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Chrisbo ApS Toldboden 3, 1. d. 8800 Viborg
	CVR-nr.: 26 11 07 18 Stiftet: 1. juli 2001 Hjemsted: Viborg Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Lund
<b>Revisor</b>	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg
<b>Dattervirksomhed</b>	Chrisbo Boligudlejning ApS, Viborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består i holdingfunktion samt udlejning af fast ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Chrisbo 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 og driftsomkostninger fra investeringsejendomme 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat.

### 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 sambeskatte 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

### 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, på basis af ejendommenes driftstal for det aktuelle regnskabsår og et individuelt fastsat forrentningskrav. 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”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme 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.

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

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

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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Chrisbo ApS forholdsmæssigt 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 nettorealiseringsværdi.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>30.719</b>	<b>-27.116</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-9.250
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	419.470	523.418
Andre finansielle indtægter	21	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-36.895	-52.496
<b>Resultat før skat</b>	<b>413.315</b>	<b>434.556</b>
2 Skat af årets resultat	-5.170	16.203
<b>Årets resultat</b>	<b>408.145</b>	<b>450.759</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	150.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	419.470	210.879
Overføres til overført resultat	0	89.880
Disponeret fra overført resultat	-11.325	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>408.145</b>	<b>450.759</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	1.250.000	1.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1.250.000	1.250.000
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	6.682.181	6.262.711
Finansielle anlægsaktiver i alt	6.682.181	6.262.711
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.932.181</b>	<b>7.512.711</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	0	16.203
Tilgodehavender i alt	0	16.203
Likvide beholdninger	14.564	1.833
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>14.564</b>	<b>18.036</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.946.745</b>	<b>7.530.747</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	630.349	210.879
Overført resultat	5.573.532	5.584.857
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.328.881</b>	<b>5.920.736</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	200.000	200.000
Gæld til realkreditinstitutter	915.463	948.212
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.115.463	1.148.212
5 Kortfristet del af langfristet gæld	33.000	33.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.751	18.752
Gæld til tilknyttede virksomheder	423.280	387.847
Selskabsskat	5.170	0
Anden gæld	22.200	22.200
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	502.401	461.799
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.617.864</b>	<b>1.610.011</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.946.745</b>	<b>7.530.747</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	0	5.494.977	5.619.977
Resultatandel	0	210.879	89.880	300.759
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	150.000	150.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-150.000	-150.000
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	210.879	5.584.857	5.920.736
Resultatandel	0	419.470	-11.325	408.145
	<b>125.000</b>	<b>630.349</b>	<b>5.573.532</b>	<b>6.328.881</b>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	26.877	18.220
Andre finansielle omkostninger	<u>10.018</u>	<u>34.276</u>
	<b><u>36.895</u></b>	<b><u>52.496</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>5.170</u>	<u>-16.203</u>
	<b><u>5.170</u></b>	<b><u>-16.203</u></b>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	1.259.250	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.259.250</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.259.250</u></b>	<b><u>1.259.250</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	-9.250	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-9.250</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-9.250</u></b>	<b><u>-9.250</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1.250.000</u></b>	<b><u>1.250.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i aktuelle lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Aktuelle drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres ikke for tomgangsleje på grund af aktuel fuld udlejning og deposita tillægges ikke.

Ejendommen er beliggende i Viborg og der anvendes en afkastprocent på 5%.

Afkastprocent er fastsat med udgangspunkt i gennemførte lokale handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (rækkehus), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af afkastprocenter.

## Noter

	31/12 2022	31/12 2021
<b>4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Anskaffelsessum primo	6.051.832	6.051.832
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.051.832</b>	<b>6.051.832</b>
Opskrivninger primo	210.879	-312.539
Årets resultat	419.470	523.418
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>630.349</b>	<b>210.879</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.682.181</b>	<b>6.262.711</b>

## 5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	200.000	0	200.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	948.463	33.000	915.463	785.000
	<b>1.148.463</b>	<b>33.000</b>	<b>1.115.463</b>	<b>785.000</b>

## 6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo	1.250.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 948 tkr. er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.250 tkr.



### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jesper Lund Holding Viborg ApS, CVR-nr. 31 87 75 39, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

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: 12-02-2023 kl.: 10:51:31

Underskrevet med MitID



## Henrik Lundsgaard

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Henrik Lundsgaard

Revisor

ID: 18146935

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 12-02-2023 kl.: 13:06:24

Underskrevet med NemID

NEM ID

## 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: 12-02-2023 kl.: 18:01:02

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 1a7293TWqZT249378250

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](http://www.esignatur.dk).