



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**CHABELLA INVEST APS**

**KRATHOLMVEJ 43, 5260 ODENSE S**

**ÅRSRAPPORT**

**1. SEPTEMBER 2018 - 31. AUGUST 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. januar 2020

---

Charlotte Drest Rasmussen

**CVR-NR. 32 67 46 66**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. september 2018 - 31. august 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	CHABELLA INVEST ApS Kratholmvej 43 5260 Odense S
	CVR-nr.: 32 67 46 66 Stiftet: 13. januar 2010 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. september 2018 - 31. august 2019
<b>Direktion</b>	Peter Rasmussen Charlotte Drest Rasmussen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019 for CHABELLA INVEST 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. august 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31. januar 2020

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Peter Rasmussen

\_\_\_\_\_  
Charlotte Drest Rasmussen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i CHABELLA INVEST ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CHABELLA INVEST ApS for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019, 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. august 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019 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 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.

Odense, den 31. januar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33723

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har bestået af ejerskab og udlejning af fast ejendom samt investering i kapitalandele i tilknyttet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet opnåede i 2018/19 et resultat før skat på 1.439 t.kr. mod et resultat på 263 t.kr. sidste regnskabsår. Ledelsen anser resultat som tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. SEPTEMBER - 31. AUGUST**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>547.214</b>	<b>500.969</b>
Af- og nedskrivninger.....		-92.597	-98.533
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>454.617</b>	<b>402.436</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		1.141.488	172.313
Andre finansielle indtægter.....		0	1.525
Andre finansielle omkostninger.....	1	-157.600	-313.002
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.438.505</b>	<b>263.272</b>
Skat af årets resultat.....	2	28.715	-32.294
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.467.220</b>	<b>230.978</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		1.141.488	0
Overført resultat.....		325.732	230.978
<b>I ALT</b> .....		<b>1.467.220</b>	<b>230.978</b>



## BALANCE 31. AUGUST

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		9.080.090	9.063.529
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>9.080.090</b>	<b>9.063.529</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		2.205.867	1.064.379
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>2.205.867</b>	<b>1.064.379</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.285.957</b>	<b>10.127.908</b>
Andre tilgodehavender.....		0	486.659
Tilgodehavende selskabsskat.....		706	706
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>706</b>	<b>487.365</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>317.848</b>	<b>589.185</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>318.554</b>	<b>1.076.550</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.604.511</b>	<b>11.204.458</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		110.867	0
Overført resultat.....		232.013	-1.124.340
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>467.880</b>	<b>-999.340</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		19.160	100.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>19.160</b>	<b>100.000</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		730.000	2.095.000
Selskabsskat.....		52.125	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>782.125</b>	<b>2.095.000</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		10.096.766	9.996.798
Anden gæld.....		238.580	12.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>10.335.346</b>	<b>10.008.798</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>11.117.471</b>	<b>12.103.798</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.604.511</b>	<b>11.204.458</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	153.820	309.063	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.780	3.939	
	<b>157.600</b>	<b>313.002</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	52.125	-706	2
Regulering af udskudt skat.....	-80.840	33.000	
	<b>-28.715</b>	<b>32.294</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Grunde og bygninger	3
Kostpris 1. september 2018.....		9.623.297	
Tilgang.....		109.158	
<b>Kostpris 31. august 2019.....</b>		<b>9.732.455</b>	
Af- og nedskrivninger 1. september 2018.....		559.768	
Årets afskrivninger .....		92.597	
<b>Af- og nedskrivninger 31. august 2019.....</b>		<b>652.365</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august 2019.....</b>		<b>9.080.090</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
		Kapitalandele i dattervirksomheder	4
Kostpris 1. september 2018.....		2.095.000	
<b>Kostpris 31. august 2019.....</b>		<b>2.095.000</b>	
Op-/ og nedskrivninger 1. september 2018.....		-218.121	
Årets opskrivninger .....		1.303.988	
<b>Op-/ og nedskrivninger 31. august 2019.....</b>		<b>1.085.867</b>	
Af- og nedskrivninger på goodwill 1. september 2018.....		812.500	
Afskrivninger på goodwill.....		162.500	
<b>Af- og nedskrivninger på goodwill 31. august 2019.....</b>		<b>975.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august 2019.....</b>		<b>2.205.867</b>	
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)</b>			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Signs & Marks ApS, Odense.....	2.205.869	1.303.988	100 %

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>5</b>
			Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt	
	Selskabs- kapital					
Egenkapital 1. september 2018.....	125.000	0		-1.124.340	-999.340	
Overførsel til/fra andre poster.....		-1.030.621		1.030.621		
Forslag til resultatdisponering.....		1.141.488		325.732	1.467.220	
<b>Egenkapital 31. august 2019.....</b>	<b>125.000</b>	<b>110.867</b>		<b>232.013</b>	<b>467.880</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	31/8 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/8 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	730.000	0	0	2.095.000	0	
Selskabsskat.....	52.125	0	0	0	0	
	<b>782.125</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.095.000</b>	<b>0</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b> Ingen.						
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b> Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.  Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for CDN ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Ingen.						<b>8</b>
 <b>Medarbejderforhold</b> Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)						<b>9</b>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CHABELLA INVEST ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen for påbegyndte måneder i regnskabsperioden.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, valutakursreguleringer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedspostition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.