

Chabella Invest ApS
Kratholmvej 43
5260 Odense S
CVR-nr. 32674666

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.01.2017

Dirigent

Navn: Charlotte Drest Rasmussen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 31.08.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Chabella Invest ApS
Kratholmvej 43
5260 Odense S

CVR-nr.: 32674666

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.09.2015 - 31.08.2016

Direktion

Charlotte Drest Rasmussen
Peter Rasmussen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.09.2015 - 31.08.2016 for Chabella Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2015 - 31.08.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12.01.2017

Direktion

Charlotte Drest Rasmussen

Peter Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Chabella Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Chabella Invest ApS for regnskabsåret 01.09.2015 - 31.08.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2015 - 31.08.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 12.01.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Claus Kolin
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende og er ikke i overensstemmelse med det af ledelsen forventede.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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 moderselskabet og alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		301.668	174
Af- og nedskrivninger	1	(64.368)	(64)
Driftsresultat		237.300	110
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(312.617)	376
Andre finansielle indtægter		236	2
Andre finansielle omkostninger		(281.566)	(270)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(356.647)	218
Skat af ordinært resultat	2	(1.576)	26
Årets resultat		<u>(358.223)</u>	<u>244</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(312.617)	376
Overført resultat		(45.606)	(132)
		<u>(358.223)</u>	<u>244</u>

Balance pr. 31.08.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		6.501.128	6.566
Materielle anlægsaktiver	3	<u>6.501.128</u>	<u>6.566</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.434.288	2.747
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>2.434.288</u>	<u>2.747</u>
Anlægsaktiver		<u>8.935.416</u>	<u>9.313</u>
Tilgodehavende selskabsskat		5.346	32
Tilgodehavender		<u>5.346</u>	<u>32</u>
Likvide beholdninger		<u>1.757.221</u>	<u>1.329</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.762.567</u>	<u>1.361</u>
Aktiver		<u>10.697.983</u>	<u>10.674</u>

Balance pr. 31.08.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		339.288	652
Overført overskud eller underskud		<u>(107.115)</u>	<u>(62)</u>
Egenkapital		<u>357.173</u>	<u>715</u>
Udskudt skat		<u>60.208</u>	<u>53</u>
Hensatte forpligtelser		<u>60.208</u>	<u>53</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>2.095.000</u>	<u>2.095</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>2.095.000</u>	<u>2.095</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.024.099	7.769
Anden gæld		<u>161.503</u>	<u>42</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.185.602</u>	<u>7.811</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.280.602</u>	<u>9.906</u>
Passiver		<u>10.697.983</u>	<u>10.674</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter in- dre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	651.905	(61.509)	715.396
Årets resultat	0	(312.617)	(45.606)	(358.223)
Egenkapital ultimo	125.000	339.288	(107.115)	357.173

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	64.368	64
	<u>64.368</u>	<u>64</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(5.346)	(33)
Ændring af udskudt skat	6.922	7
	<u>1.576</u>	<u>(26)</u>
		<u>Grunde og</u> <u>bygninger</u> <u>kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		6.909.545
Kostpris ultimo		<u>6.909.545</u>
Af- og nedskrivninger primo		(344.049)
Årets afskrivninger		(64.368)
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(408.417)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>6.501.128</u>
		<u>Kapitalan-</u> <u>dele i tilknyt-</u> <u>tede virk-</u> <u>somheder</u> <u>kr.</u>
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		2.095.000
Kostpris ultimo		<u>2.095.000</u>
Opskrivninger primo		651.905
Afskrivninger på goodwill		(195.000)
Andel af årets resultat		(117.617)
Opskrivninger ultimo		<u>339.288</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>2.434.288</u>

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter: Signs & Marks ApS	Odense	ApS	100,0

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
A-anparter	25.000	1	25.000
B-anparter	100.000	1	100.000
	<u>125.000</u>		<u>125.000</u>

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med CDN ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.