

Cheng Ejendomme ApS
Strandvejen 63, 7451 Sunds

CVR-nr. 35 25 25 92

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2017.

Poon Sing Cheng
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 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Cheng Ejendomme 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sunds, den 2. maj 2017

Direktion

Poon Sing Cheng

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Cheng Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Cheng Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 Etiske 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.

Herning, den 2. maj 2017

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Allan Bjørn
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Cheng Ejendomme ApS Strandvejen 63 7451 Sunds
	Telefon: 97222205
	CVR-nr.: 35 25 25 92
	Stiftet: 31. maj 2013
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Poon Sing Cheng
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Bankforbindelse	Spar Nord Bank A/S Rådhusstræde 12 7430 Ikast

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet er stiftet den 31. maj 2013 efter reglerne om skattefri virksomhedsomdannelse. Aktiviteten har i 2016 bestået i udlejning af en erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 141.542 kr. mod 57.579 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 85.771 kr. mod -1.896 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cheng Ejendomme 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Der er i resultatopgørelsen foretaget sammendrag af posterne lejeindtægt samt andre eksterne omkostninger til nettotallet "Bruttofortjeneste".

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

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 Cheng Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	141.542	57.579
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-16.482	-19.910
Driftsresultat	125.060	37.669
Andre finansielle indtægter	1	39
Øvrige finansielle omkostninger	-34.318	-39.825
Resultat før skat	90.743	-2.117
1 Skat af årets resultat	-4.972	221
Årets resultat	85.771	-1.896
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	85.771	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.896
Disponeret i alt	85.771	-1.896

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	<u>690.851</u>	<u>2.141.673</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>690.851</u>	<u>2.141.673</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>690.851</u>	<u>2.141.673</u>
Omsætningsaktiver		
Udsudte skatteaktiver	8.169	13.141
Andre tilgodehavender	<u>6.900</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>15.069</u>	<u>13.141</u>
Likvide beholdninger	<u>255.078</u>	<u>36.807</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>270.147</u>	<u>49.948</u>
Aktiver i alt	<u>960.998</u>	<u>2.191.621</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	121.924	36.153
	Egenkapital i alt	<u>201.924</u>	<u>116.153</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	715.000	1.885.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	145.903
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>715.000</u>	<u>2.030.903</u>
	Gældsforpligtelser	0	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	160	0
	Selskabsskat	0	160
	Anden gæld	43.914	34.405
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>44.074</u>	<u>44.565</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>759.074</u>	<u>2.075.468</u>
	Passiver i alt	<u>960.998</u>	<u>2.191.621</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	2016	2015
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	4.160
Årets regulering af udskudt skat	4.972	-4.381
	4.972	-221
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2016	2.201.403	2.195.613
Tilgang i årets løb	0	5.790
Afgang i årets løb	-1.485.768	0
Kostpris 31. december 2016	715.635	2.201.403
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-59.730	-39.820
Årets af-/nedskrivninger	-16.482	-19.910
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	51.428	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	-24.784	-59.730
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	690.851	2.141.673
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	960.000	2.170.000
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	80.000	80.000
	80.000	80.000
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	36.153	38.049
Årets overførte overskud eller underskud	85.771	-1.896
	121.924	36.153

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	715.000	715.000
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>1.170.000</u>
	<u>715.000</u>	<u>1.885.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>672.457</u>	<u>1.739.826</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 715 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 691 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Poon Sing Cheng ApS, CVR-nr. 32140408 som administrationsselskab 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.