

Chravach Ejendomme ApS

**Diget 57
4100 Ringsted**

CVR-nr. 36 99 28 24

**Årsrapport for 2016/17
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 19. december 2017

Klaus Kristensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Chravach Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 19. december 2017

Direktion

Klaus Kristensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Chravach Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Chravach Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vor konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vor ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vor ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Korsør, den 19. december 2017

Revisionsfirmaet Laila Rasmussen

CVR-nr. 17 79 60 70

Laila Rasmussen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Chravach Ejendomme ApS
Diget 57
4100 Ringsted

CVR-nr.: 36 99 28 24

Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Hjemsted: Ringsted

Direktion

Klaus Kristensen, direktør

Revisor

Revisionsfirmaet Laila Rasmussen
Norvangen 3 D
4220 Korsør

Pengeinstitut

Danske Bank
Torvet 6
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og værdipapirer samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 54.309, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 138.701.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Chravach Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtæget indregnes i resultatopgørelsen normalt til den første i hvert kvartal og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid
Øvrige bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i pengeinstitut m.m.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Bruttofortjeneste		307.048	285.308
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		307.048	285.308
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-90.688</u>	<u>-90.688</u>
Resultat før finansielle poster		216.360	194.620
Finansielle omkostninger	1	<u>-112.879</u>	<u>-144.406</u>
Resultat før skat		103.481	50.214
Skat af årets resultat	2	<u>-49.172</u>	<u>-15.822</u>
Årets resultat		<u>54.309</u>	<u>34.392</u>
Overført resultat		<u>54.309</u>	<u>34.392</u>
		<u>54.309</u>	<u>34.392</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.349.254	2.409.942
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>90.000</u>	<u>120.000</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>2.439.254</u>	<u>2.529.942</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.439.254</u>	<u>2.529.942</u>
Likvide beholdninger		<u>139.383</u>	<u>90.729</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>139.383</u>	<u>90.729</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.578.637</u></u>	<u><u>2.620.671</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		88.701	34.392
Egenkapital	4	<u>138.701</u>	<u>84.392</u>
Hensættelse til udskudt skat		33.864	4.624
Hensatte forpligtelser i alt		<u>33.864</u>	<u>4.624</u>
Kreditinstitutter		1.436.568	1.705.875
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.436.568</u>	<u>1.705.875</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	175.563	160.619
Gæld til tilknyttede virksomheder		726.157	612.000
Selskabsskat		31.130	11.198
Anden gæld		36.654	41.963
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>969.504</u>	<u>825.780</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.406.072</u>	<u>2.531.655</u>
Passiver i alt		<u>2.578.637</u>	<u>2.620.671</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	14.157	12.000
Andre finansielle omkostninger	<u>98.722</u>	<u>132.406</u>
	<u>112.879</u>	<u>144.406</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	19.932	11.198
Årets udskudte skat	<u>29.240</u>	<u>4.624</u>
	<u>49.172</u>	<u>15.822</u>

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. oktober 2016	2.470.630	150.000
Kostpris 30. september 2017	2.470.630	150.000
Opskrivninger 1. oktober 2016	0	0
Opskrivninger 30. september 2017	0	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	60.688	30.000
Årets afskrivninger	60.688	30.000
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	121.376	60.000
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>2.349.254</u>	<u>90.000</u>

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	0	34.392	34.392
Kontant kapitalforhøjelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	54.309	54.309
Egenkapital 30. september 2017	50.000	88.701	138.701

Selskabskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2016	Gæld 30. september 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	1.866.494	1.612.131	175.563	624.930
	1.866.494	1.612.131	175.563	624.930

6 Eventualposter m.v.

Selskabet har indgået lejekontrakt med et nærtstående selskab vedr. leje af butik og lagerlokaler for årene 2015 til 2025. Lejemålet er uopsigeligt fra udlejer i 10 år fra den 1/10 2015. Den årlige lejeforpligtigelse udgør kr. 350.000.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 600.000 i ovenstående grunde og bygninger.

Endvidere har selskabet kautioneret for alt mellemværende i pengeinstitut med Gamle By 1 ApS.