

Chravach Ejendomme ApS

**Diget 57
4100 Ringsted**

CVR-nr. 36 99 28 24

**Årsrapport for 2015/16
(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 21. december 2016

Klaus Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 18. august - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 18. august 2015 - 30. september 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. august 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 21. december 2016

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 18. august 2015 - 30. september 2016. 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. august 2015 - 30. september 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 udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Korsør, den 21. december 2016

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
Regnskabsår: 18. august - 30. september
Hjemsted: Ringsted

Direktion

Klaus Kristensen, direktør

Revisor

Revisionsfirmaet Laila Rasmussen

Norvangen 3 D
4220 Korsør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 34.392, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 84.392.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Chravach Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr..

Der er ingen sammenligningstal, idet 2015/16 er selskabets første regnskabsperiode.

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 nettoomsætningen med fradrag andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

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

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, produktionsanlæg og maskiner 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 linære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

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

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i pengeinstitut m.m.

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 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 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 18. august - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.
Bruttofortjeneste		285.308
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		285.308
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-90.688</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		194.620
Resultat før finansielle poster		194.620
Finansielle omkostninger	1	<u>-144.406</u>
Resultat før skat		50.214
Skat af årets resultat	2	<u>-15.822</u>
Årets resultat		<u><u>34.392</u></u>
Overført resultat		<u>34.392</u>
		<u><u>34.392</u></u>

Balance 30. september

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

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.
Passiver		
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		<u>34.392</u>
Egenkapital	4	<u>84.392</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>4.624</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>4.624</u>
Kreditinstitutter		<u>1.705.875</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.705.875</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	160.619
Gæld til tilknyttede virksomheder		612.000
Selskabsskat		11.198
Anden gæld		<u>41.963</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>825.780</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.531.655</u>
Passiver i alt		<u>2.620.671</u>
Eventualposter m.v.	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

Noter

1 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	12.000
Andre finansielle omkostninger	<u>132.406</u>
	<u>144.406</u>

2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	11.198
Årets udskudte skat	<u>4.624</u>
	<u>15.822</u>

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 18. august 2015	0	0
Tilgang i årets løb	<u>2.470.630</u>	<u>150.000</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>2.470.630</u>	<u>150.000</u>
Opskrivninger 18. august 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. september 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 18. august 2015	0	0
Årets afskrivninger	<u>60.688</u>	<u>30.000</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	<u>60.688</u>	<u>30.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u><u>2.409.942</u></u>	<u><u>120.000</u></u>

Noter

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 18. august 2015	0	0	0
Kontant kapitalforhøjelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	34.392	34.392
Egenkapital 30. september 2016	50.000	34.392	84.392

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 18. august 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	0	1.866.494	160.619	963.325
	0	1.866.494	160.619	963.325

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 lejepligtigelse udgør kr. 350.000.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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