

Moneter ApS

regnskab og bogholderi

Rådhusstorvet 5, 2. sal
3520 Farum
telefon 28 18 91 00
regnskab@moneter.nu

CHJ Udlejning ApS

Nøddestien 8
4671 Stræby

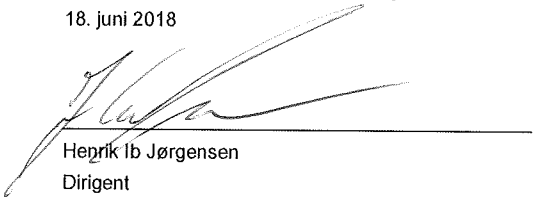
CVR.nr.: 38 13 51 98

ÅRSRAPPORT 2016/2017

Regnskabsperiode: 26/10 2016 - 31/12 2017

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
18. juni 2018



Henrik Ib Jørgensen
Dirigent

CVR-nr. 18 66 68 71

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Arsregnskab	
Resultatopgørelse 26/10 2016 - 31/12 2017	6.
Balance pr. 31/12 2017	7.
Noter	9.

Selskabsoplysninger

Selskab

CHJ Udlejning ApS
Nøddestien 8
4671 Stræby

CVR.nr.: 38 13 51 98

Regnskabsperiode: 26/10 2016 - 31/12 2017

Stiftelsesdato: 26/10 2016

Direktion

Christoffer Friman

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/2017 for

CHJ Udlejning 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. 31/12 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26/10 2016 - 31/12 2017.

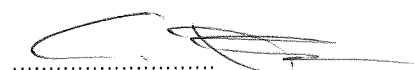
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Strøby, den 17. juni 2018

Direktion



.....
Christoffer Friman

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er udlejningsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Er der usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 2.865.046 kr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætning, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er en usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Moneter ApS - regnskab og bogholderi

Resultatopgørelse 26/10 2016 - 31/12 2017

Note	<u>2016/2017</u> (15 mdr.)
BRUTTOFORTJENESTE	216.642
Af- og nedskrivninger	0
Andre driftsomkostninger	<u>-6.295</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	210.347
Finansielle omkostninger	<u>-167.186</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	43.161
1 Skat af årets resultat	<u>-10.868</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>32.293</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat	<u>32.293</u>
I ALT	<u>32.293</u>

Balance pr. 31/12 2017
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> (15 mdr.)
2 Investeringsejendomme	<u>2.865.046</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.865.046</u>
Andre tilgodehavender, som er anlægsaktiver	<u>4.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>2.869.046</u>
Likvide beholdninger	<u>7.439</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>7.439</u>
AKTIVER I ALT	<u>2.876.485</u>

Balance pr. 31/12 2017
Passiver

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> (15 mdr.)
Virksomhedskapital	50.000
3 Overført resultat	<u>32.293</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>82.293</u>
4 Anden langfristet gæld	<u>1.894.676</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.894.676</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	51.986
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	699.998
Anden gæld	<u>147.532</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>899.516</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>2.794.192</u>
PASSIVER I ALT	<u>2.876.485</u>
5 Pantsætning og sikkerhedsstillelser	
6 Anvendt regnskabspraksis	

NOTER

	<u>2016/2017</u> (15 mdr.)
Note 1 - Skat	
Skat af årets resultat:	
Skat af årets skattepligtige indkomst	10.868
	<u>10.868</u>
Note 2 - Investeringsejendomme	
Selskabets investeringsejendom er en boligejendom og en forretningsejendom.	
Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.	
Note 3 - Overført resultat	
Overført resultat primo	0
Årets resultat	32.293
	<u>32.293</u>
Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser	
Citwo A/S	1.458.160
HKL Pantebrevs Invest II ApS	488.502
	<u>1.946.662</u>
Gæld i alt	1.946.662
Kortfristet del (1. års afdrag)	-51.986
	<u>1.894.676</u>
Langfristet gæld	<u>1.647.010</u>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<u>1.647.010</u>

Note 5 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Der er ydet pant i ejendomme for tinglyst pantebrevsgæld.

Note 6 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2016/2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og

NOTER

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Omsætningen består af lejeindtægter.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger.

NOTER

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealizationsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

BALANCEN

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita indregnes til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Selskabsskat

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.

NOTER

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.