

CHJ Udlejning ApS

Nøddestien 8
4671 Stræby

CVR.nr.: 38 13 51 98

ÅRSRAPPORT 2018

Regnskabsperiode: 1/1 2018 - 31/12 2018

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
30. juni 2019

Henrik Ib Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018	6.
Balance pr. 31/12 2018	7.
Noter	9.

Selskabsoplysninger

Selskab

CHJ Udlejning ApS
Nøddestien 8
4671 Stræby

CVR.nr.: 38 13 51 98

Regnskabsperiode: 1/1 2018 - 31/12 2018

Stiftelsesdato: 26/10 2016

Direktion

Christoffer Friman

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2018 - 31/12 2018.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Revisorbistand

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

Kraksa ApS

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Strøby, den 29. juni 2019

Direktion

.....
Christoffer Friman

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er udlejningsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør kr. 615.580.

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 positivt resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018

Note	<u>2018</u>	<u>2016/2017</u> <small>(15 mdr.)</small>
BRUTTOFORTJENESTE	865.768	216.642
Af- og nedskrivninger	0	0
Andre driftsomkostninger	<u>0</u>	<u>-6.295</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	865.768	210.347
Finansielle omkostninger	<u>-135.221</u>	<u>-167.186</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	730.547	43.161
2 Skat af årets resultat	<u>-160.908</u>	<u>-10.868</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>569.639</u>	<u>32.293</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u>569.639</u>	<u>32.293</u>
I ALT	<u>569.639</u>	<u>32.293</u>

Balance pr. 31/12 2018
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2016/2017</u> <small>(15 mdr.)</small>
3 Investeringsejendomme	615.580	2.865.046
Materielle anlægsaktiver i alt	615.580	2.865.046
Andre tilgodehavender, som er anlægsaktiver	4.000	4.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	4.000	4.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	619.580	2.869.046
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.500	0
Andre tilgodehavender	3.600.000	0
Tilgodehavender i alt	3.619.500	0
Likvide beholdninger	45.533	7.439
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.665.033	7.439
AKTIVER I ALT	4.284.613	2.876.485

Balance pr. 31/12 2018
Passiver

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2016/2017</u> <small>(15 mdr.)</small>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
4 Overført resultat	<u>601.932</u>	<u>32.293</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>651.932</u>	<u>82.293</u>
5 Anden langfristet gæld	<u>1.839.428</u>	<u>1.894.676</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.839.428</u>	<u>1.894.676</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	55.652	51.986
Leverandører af varer og tjenesteydelser	637.826	0
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	700.092	699.998
Anden gæld	<u>399.683</u>	<u>147.532</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.793.253</u>	<u>899.516</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>3.632.681</u>	<u>2.794.192</u>
PASSIVER I ALT	<u>4.284.613</u>	<u>2.876.485</u>
6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
7 Anvendt regnskabspraksis		

NOTER

	<u>2018</u>	<u>2016/2017</u> (15 mdr.)
Note 1 - Særlige poster		
Selskabet har solgt en ejendom.		
Note 2 - Skat		
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	160.908	10.868
	<u>160.908</u>	<u>10.868</u>
Note 3 - Investeringsejendomme		
Selskabets investeringsejendom er en forretningsejendom.		
Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.		
Note 4 - Overført resultat		
Overført resultat primo	32.293	0
Årets resultat	569.639	32.293
	<u>601.932</u>	<u>32.293</u>
Note 5 - Langfristede gældsforpligtelser		
Citwo A/S	1.417.872	1.458.160
HKL Pantebrevs Invest II ApS	477.208	488.502
Gæld i alt	1.895.080	1.946.662
Kortfristet del (1. års afdrag)	-55.652	-51.986
Langfristet gæld	<u>1.839.428</u>	<u>1.894.676</u>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<u>1.574.261</u>	<u>1.647.010</u>

Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Der er ydet pant i ejendomme for tinglyst pantebrevsgæld.

Note 7 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

NOTER

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 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 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 driftsindtægter

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

NOTER

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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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 nettorealisationseværdi 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.

NOTER

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Deposita indregnes til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.