

## **Chung Shu Yu ApS**

Tjørnevej 10, 8800 Viborg

CVR-nr. 59 65 46 16

### **Årsrapport**

**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. oktober 2017.

---

Chung Shu Yu  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |                    |
| Ledelsespåtegning                               | 1                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning      | 2                  |
| <br>  |                    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |                    |
| Selskabsoplysninger                             | 5                  |
| Ledelsesberetning                               | 6                  |
| <br>  |                    |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7                  |
| Resultatopgørelse                               | 10                 |
| Balance   | 11                 |
| Noter   | 13                 |

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Chung Shu Yu 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Der træffes på generalforsamlingen den 27. oktober 2017 beslutning om, at årsregnskabet for 2017/18 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 25. oktober 2017

**Direktion**

Chung Shu Yu

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaveren i Chung Shu Yu ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Chung Shu Yu ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 25. oktober 2017

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

Jørgen Winther Øster  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Chung Shu Yu ApS  
Tjørnevej 10  
8800 Viborg

CVR-nr.: 59 65 46 16  
Stiftet: 23. december 1976  
Hjemsted: Viborg Kommune  
Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017

**Direktion**

Chung Shu Yu

**Revision**

Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Agerlandsvej 1  
8800 Viborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017, udviser et resultat på 1.735.702 kr. mod -124.463 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 14.355.249 kr.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Chung Shu Yu 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.

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**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen og periodiseres i overensstemmelse med regnskabsperioden.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter omkostninger til driften af investerings-ejendommene, bortset fra renter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

|                |      |
|----------------|------|
| Driftsmateriel | 8 år |
|----------------|------|

Småaktiver indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til anslåede handelsværdier.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

### **Tilgodehavender**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### **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.

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**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

| <u>Note</u>                                       | <u>2016/17</u>   | <u>2015/16</u>  |
|---|------------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>406.077</b>   | <b>453.555</b>  |
| Værdiregulering af investeringsejendomme          | 82.866           | 0               |
| 1 Personaleomkostninger                           | -494.000         | -292.495        |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -15.352          | 24.995          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            | <b>-20.409</b>   | <b>186.055</b>  |
| Finansielle indtægter                             | 1.827.782        | 396.522         |
| Finansielle omkostninger                          | -2.884           | -742.040        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>1.804.489</b> | <b>-159.463</b> |
| 2 Skat af årets resultat                          | -68.787          | 35.000          |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>1.735.702</b> | <b>-124.463</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                  |                 |
| Udbytte for regnskabsåret                         | 90.000           | 90.000          |
| Overføres til overført resultat                   | 1.645.702        | 0               |
| Disponeret fra overført resultat                  | 0                | -214.463        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>1.735.702</b> | <b>-124.463</b> |

## Balance 30. juni

---

| <b>Aktiver</b>                 |                   |                   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>                    | <u>2017</u>       | <u>2016</u>       |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                   |                   |
| 3 Grunde og bygninger          | 7.030.000         | 6.830.000         |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 7.030.000         | 6.830.000         |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b>7.030.000</b>  | <b>6.830.000</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                   |                   |
| Tilgodehavende selskabsskat    | 81.847            | 74.203            |
| Andre tilgodehavender          | 0                 | 63                |
| Periodeafgrænsningsposter      | 23.998            | 23.578            |
| Tilgodehavender i alt          | 105.845           | 97.844            |
| Værdipapirer                   | 7.818.406         | 6.435.346         |
| Værdipapirer i alt             | 7.818.406         | 6.435.346         |
| Likvide beholdninger           | 720.038           | 393.216           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b>8.644.289</b>  | <b>6.926.406</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b>15.674.289</b> | <b>13.756.406</b> |

## Balance 30. juni

---

| <b>Passiver</b>                          |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Note                                     | 2017              | 2016              |
| <b>Egenkapital</b>                       |                   |                   |
| Virksomhedskapital                       | 500.000           | 500.000           |
| 4 Overført resultat                      | 13.765.249        | 12.119.547        |
| 5 Foreslået udbytte for regnskabsåret    | 90.000            | 90.000            |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>14.355.249</b> | <b>12.709.547</b> |
| <br>                                     |                   |                   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                   |                   |
| 6 Hensættelser til udskudt skat          | 895.000           | 840.000           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>895.000</b>    | <b>840.000</b>    |
| <br>                                     |                   |                   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                   |                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 30.000            | 30.000            |
| Anden gæld                               | 390.940           | 176.859           |
| Periodeafgrænsningsposter                | 3.100             | 0                 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 424.040           | 206.859           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>424.040</b>    | <b>206.859</b>    |
| <br>                                     |                   |                   |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>15.674.289</b> | <b>13.756.406</b> |

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

|   | <u>2016/17</u>             | <u>2015/16</u>                                 |
|---|----------------------------|--|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                             |                            |  |
| Lønninger og gager  | 494.000                    | 288.000  |
| Pensioner   | 0                          | 4.495  |
|   | <u>494.000</u>             | <u>292.495</u>                                 |
| <br>  |                            |  |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere              | <u>2</u>                   | <u>2</u>                                       |
| <br>  |                            |  |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                            |                            |  |
| Udskudt skat af årets resultat                              | 55.000                     | -35.000  |
| Regulering af tidligere års skat                            | 13.787                     | 0  |
|   | <u>68.787</u>              | <u>-35.000</u>                                 |
| <br>  |                            |  |
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>                          |                            |  |
|   | <u>Grunde og bygninger</u> | <u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> |
| Kostpris primo  | 4.162.104                  | 303.036  |
| Tilgang   | 117.134                    | 0  |
| Afgang  | 0                          | -303.036                                       |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                      | <u>4.279.238</u>           | <u>0</u>                                       |
| <br>  |                            |  |
| Opskrivninger primo   | 2.667.896                  | 0  |
| Årets opskrivninger   | 82.866                     | 0  |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>                                 | <u>2.750.762</u>           | <u>0</u>                                       |
| <br>  |                            |  |
| Af- og nedskrivninger primo                                 | 0                          | 303.036  |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 0                          | -303.036                                       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                         | <u>7.030.000</u>           | <u>0</u>                                       |

## Noter

---

|   | <u>30/6 2017</u>         | <u>30/6 2016</u>         |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>4. Overført resultat</b>   |                          |                          |
| Overført resultat primo   | 12.119.547               | 12.334.010               |
| Årets overførte resultat  | <u>1.645.702</u>         | <u>-214.463</u>          |
|   | <b><u>13.765.249</u></b> | <b><u>12.119.547</u></b> |
| <br>  |                          |                          |
| <b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>   |                          |                          |
| Udbytte for regnskabsåret   | <u>90.000</u>            | <u>90.000</u>            |
|   | <b><u>90.000</u></b>     | <b><u>90.000</u></b>     |
| <br>  |                          |                          |
| <b>6. Hensættelser til udskudt skat</b>   |                          |                          |
| Hensættelser til udskudt skat primo   | 840.000                  | 875.000                  |
| Udskudt skat af årets resultat  | <u>55.000</u>            | <u>-35.000</u>           |
|   | <b><u>895.000</u></b>    | <b><u>840.000</u></b>    |
| <br>  |                          |                          |
| <b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                          |                          |
| Til sikkerhed for trækingsret hos pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev på i alt nom. 665 tkr. med pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2017 på 4.000 tkr. |                          |                          |