

Chung Shu Yu ApS

Tjørnevej 10, 8800 Viborg


CVR-nr. 59 65 46 16

Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. november 2022.


Chung Shu Yu
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

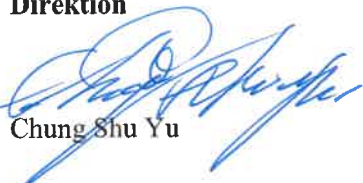
Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 11. november 2022

Direktion



Chung Shu Yu

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Chung Shu Yu ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Chung Shu Yu ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 11. november 2022

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72


Lars Føgtmann Juelsen

statsautoriseret revisor
mne36173

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 2021 - 30. juni 2022
Direktion	Chung Shu Yu
Revisor	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet 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 2021 - 30. juni 2022, udviser et resultat på -209.996 kr. mod 3.259.992 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 18.420.996 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Chung Shu Yu ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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, ejendommens driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af lejeindtægter valgt IAS 18.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen og periodiseres i overensstemmelse med regnskabsperioden.

Investerings ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til driften af investeringsejendommene, bortset fra renter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

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:

	Brugstid
Driftsmateriel	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og investeringsforeningsbeviser, der måles til dagsværdi 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 og 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 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.

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

Note	2021/22	2020/21
Bruttofortjeneste	358.258	397.562
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.421.400	129.000
1 Personaleomkostninger	-312.000	-296.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-75.429	-75.359
Resultat før finansielle poster	1.392.229	155.203
Finansielle indtægter	1.288.317	4.083.236
Finansielle omkostninger	-3.005.777	-1.487
Resultat før skat	-325.231	4.236.952
2 Skat af årets resultat	115.235	-976.960
Årets resultat	-209.996	3.259.992
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Overføres til overført resultat	0	3.146.992
Disponeret fra overført resultat	-324.396	0
Disponeret i alt	-209.996	3.259.992

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	73.980	147.960
4 Investeringsejendomme	5.875.000	8.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.948.980</u>	<u>8.647.960</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.948.980</u>	<u>8.647.960</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	32.397	0
Andre tilgodehavender	16.378	24.025
Periodeafgrænsningsposter	26.536	31.095
Tilgodehavender i alt	<u>75.311</u>	<u>55.120</u>
Værdipapirer	13.552.775	12.288.551
Værdipapirer i alt	<u>13.552.775</u>	<u>12.288.551</u>
Likvide beholdninger	109.363	139.084
Omsætningsaktiver i alt	<u>13.737.449</u>	<u>12.482.755</u>
Aktiver i alt	<u>19.686.429</u>	<u>21.130.715</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	17.806.596	18.130.992
Foreslået udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Egenkapital i alt	18.420.996	18.743.992
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.120.000	1.292.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.120.000	1.292.000
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.318	3.318
Selskabsskat	0	865.675
Anden gæld	105.315	185.330
Periodeafgrænsningsposter	6.800	10.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	145.433	1.094.723
Gældsforpligtelser i alt	145.433	1.094.723
Passiver i alt	19.686.429	21.130.715

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2020	500.000	14.984.000	110.600	15.594.600
Udbetalt udbytte	0	0	-110.600	-110.600
Årets overførte resultat	0	3.146.992	113.000	3.259.992
Egenkapital 1. juli 2021	500.000	18.130.992	113.000	18.743.992
Udbetalt udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets overførte resultat	0	-324.396	114.400	-209.996
	500.000	17.806.596	114.400	18.420.996

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	312.000	296.000
	<u>312.000</u>	<u>296.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Skat af årets resultat		
Beregnet selskabsskat af årets resultat	45.826	908.490
Udskudt skat af årets resultat	-172.000	23.000
Ikke-refunderet udenlandsk udbytteskat	10.939	45.470
	<u>-115.235</u>	<u>976.960</u>
3. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo		<u>369.900</u>
Kostpris ultimo		<u>369.900</u>
Af- og nedskrivninger primo		221.940
Årets afskrivninger		<u>73.980</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>295.920</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>73.980</u>

Noter

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	4.279.238	4.279.238
Afgang i årets løb	-1.824.580	0
Kostpris ultimo	2.454.658	4.279.238
Regulering til dagsværdi primo	4.220.762	4.091.762
Årets regulering til dagsværdi	-125.000	129.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-675.420	0
Regulering til dagsværdi ultimo	3.420.342	4.220.762
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.875.000	8.500.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:

Afkastprocent 7,0%

5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Børsnoterede værdipapirer</u>	<u>Unoterede værdipapirer</u>
Dagsværdi ultimo	5.875.000	12.343.489	1.209.286
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-125.000	-2.912.876	-90.987

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for trækingsret hos pengeinstitut er der deponeret ejerpantebreve på i alt nom. 665 tkr. med pant i investeringsejendom med regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2022 på 6.000 tkr.