

# Chung Shu Yu ApS

Tjørnevej 10, 8800 Viborg

CVR-nr. 59 65 46 16

## Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. november 2023.

  
Chung Shu Yu  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

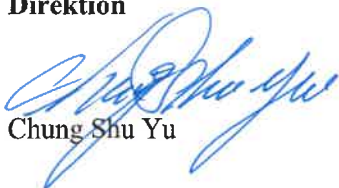
Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 20. november 2023

**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 2022 - 30. juni 2023 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 revisorers 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 20. november 2023

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72



Lars Fogtmann Juelsen  
statsautoriseret revisor  
mnc36173

## 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 2022 - 30. juni 2023

**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.

Selskabet har i regnskabsåret solgt sine ejendomme, hvorfor aktiviteten fremadrettet kun består i investering i værdipapirer.

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

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023, udviser et resultat på 1.487.585 kr. mod -209.996 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 19.794.181 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, ejendommenes 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 ejendommenes 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 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:

	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

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

Investeringsjendomme 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 investeringsejendomme”.

### **Tilgodehavender**

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **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 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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

#### **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	2022/23	2021/22
<b>Bruttotab</b>	<b>-91.819</b>	<b>358.258</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	85.000	1.421.400
1 Personaleomkostninger	-311.000	-312.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-73.980	-75.429
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-391.799</b>	<b>1.392.229</b>
Finansielle indtægter	2.070.648	1.288.317
Finansielle omkostninger	-1.677	-3.005.777
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.677.172</b>	<b>-325.231</b>
2 Skat af årets resultat	-189.587	115.235
<b>Årets resultat</b>	<b>1.487.585</b>	<b>-209.996</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
Overføres til overført resultat	1.369.785	0
Disponeret fra overført resultat	0	-324.396
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.487.585</b>	<b>-209.996</b>

## Balance 30. juni

---

Aktiver		
Note	2023	2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	73.980
4 Investeringsejendomme	0	5.875.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>5.948.980</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>5.948.980</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	16.000	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	32.397
Andre tilgodehavender	0	16.378
Periodeafgrænsningsposter	10.156	26.536
Tilgodehavender i alt	<u>26.156</u>	<u>75.311</u>
Værdipapirer	<u>20.051.168</u>	<u>13.552.774</u>
Værdipapirer i alt	<u>20.051.168</u>	<u>13.552.774</u>
Likvide beholdninger	<u>894.586</u>	<u>109.363</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>20.971.910</b></u>	<u><b>13.737.448</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>20.971.910</b></u>	<u><b>19.686.428</b></u>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	19.176.381	17.806.596
Foreslået udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.794.181</b>	<b>18.420.996</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	1.120.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.120.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.443	30.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.318	3.318
Selskabsskat	1.102.101	0
Anden gæld	41.867	105.314
Periodeafgrænsningsposter	0	6.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.177.729	145.432
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.177.729</b>	<b>145.432</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>20.971.910</b>	<b>19.686.428</b>

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 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
Egenkapital 1. juli 2022	500.000	17.806.596	114.400	18.420.996
Udbetalt udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets overførte resultat	0	1.369.785	117.800	1.487.585
	<b>500.000</b>	<b>19.176.381</b>	<b>117.800</b>	<b>19.794.181</b>

## Noter

---

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	311.000	312.000
	<u>311.000</u>	<u>312.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet selskabsskat af årets resultat	1.307.944	45.826
Udskudt skat af årets resultat	-1.136.000	-172.000
Ikke-refunderet udenlandsk udbytteskat	17.643	10.939
	<u>189.587</u>	<u>-115.235</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris primo		<u>369.900</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>369.900</u>
Afskrivninger primo		295.920
Årets afskrivninger		<u>73.980</u>
<b>Afskrivninger ultimo</b>		<u>369.900</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>0</u>

## Noter

---

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	2.454.658	4.279.238
Afgang i årets løb	<u>-2.454.658</u>	<u>-1.824.580</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.454.658</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	3.420.342	4.220.762
Årets regulering til dagsværdi	0	-125.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-3.420.342</u>	<u>-675.420</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.420.342</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>5.875.000</u></b>

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.

## 5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Børsnoterede værdipapirer</u>	<u>Unoterede værdipapirer</u>
Dagsværdi ultimo	<u>18.773.289</u>	<u>1.277.879</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>917.230</u>	<u>68.592</u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.