

Chung Shu Yu ApS

Tjørnevej 10, 8800 Viborg

CVR-nr. 59 65 46 16

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. november 2020.

Chung Shu Yu
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 22. oktober 2020

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 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 22. oktober 2020

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Lars Fogtmann 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 2019 - 30. juni 2020
Direktion	Chung Shu Yu
Revisor	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 2019 - 30. juni 2020, udviser et resultat på 1.524.310 kr. mod -262.118 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 15.594.600 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 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.

Investerings ejendommenes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge 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 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	5 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 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 ejendommenes 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter som er indregnet under gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i det efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	354.092	446.270
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.341.000	0
1 Personaleomkostninger	-303.000	-318.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-86.694	-76.641
Resultat før finansielle poster	1.305.398	51.629
Finansielle indtægter	652.018	279.452
Finansielle omkostninger	0	-612.597
Resultat før skat	1.957.416	-281.516
2 Skat af årets resultat	-433.106	19.398
Årets resultat	1.524.310	-262.118
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	110.600	50.000
Overføres til overført resultat	1.413.710	0
Disponeret fra overført resultat	0	-312.118
Disponeret i alt	1.524.310	-262.118

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	221.940	295.920
4 Investeringsejendomme	8.371.000	7.030.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.592.940</u>	<u>7.325.920</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.592.940</u>	<u>7.325.920</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	51.588	0
Tilgodehavende selskabsskat	8.682	91.285
Andre tilgodehavender	4.563	21.703
Periodeafgrænsningsposter	30.335	29.728
Tilgodehavender i alt	<u>95.168</u>	<u>142.716</u>
Værdipapirer	8.197.757	7.477.507
Værdipapirer i alt	<u>8.197.757</u>	<u>7.477.507</u>
Likvide beholdninger	<u>230.619</u>	<u>327.381</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>8.523.544</u>	<u>7.947.604</u>
Aktiver i alt	<u>17.116.484</u>	<u>15.273.524</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	14.984.000	13.570.290
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	110.600	50.000
Egenkapital i alt	15.594.600	14.120.290
Hensatte forpligtelser		
7 Hensættelser til udskudt skat	1.269.000	912.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.269.000	912.000
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	41.844
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.318	2.779
Anden gæld	209.166	193.011
Periodeafgrænsningsposter	10.400	3.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	252.884	241.234
Gældsforpligtelser i alt	252.884	241.234
Passiver i alt	17.116.484	15.273.524

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	303.000	318.000
	<u>303.000</u>	<u>318.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Skat af årets resultat		
Beregnet selskabsskat af årets resultat	73.568	0
Udskudt skat af årets resultat	357.000	-22.000
Ikke-refunderet udenlandsk udbytteskat	2.538	2.602
	<u>433.106</u>	<u>-19.398</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		73.980
Årets afskrivninger		<u>73.980</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>147.960</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>221.940</u>

Noter

	30/6 2020	30/6 2019
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	4.279.238	4.279.238
Kostpris ultimo	4.279.238	4.279.238
Regulering til dagsværdi primo	2.750.762	2.750.762
Årets regulering til dagsværdi	1.341.000	0
Regulering til dagsværdi ultimo	4.091.762	2.750.762
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.371.000	7.030.000

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 afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,4%
Højeste afkastprocent	7%
Laveste afkastprocent	5%

5. Overført resultat

Overført resultat primo	13.570.290	13.882.408
Årets overførte resultat	1.413.710	-312.118
	14.984.000	13.570.290

6. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte primo	50.000	90.000
Udbetalt udbytte	-50.000	-90.000
Udbytte for regnskabsåret	110.600	50.000

Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
	<u>110.600</u>	<u>50.000</u>
7. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	912.000	934.000
Udskudt skat af årets resultat	<u>357.000</u>	<u>-22.000</u>
	<u>1.269.000</u>	<u>912.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for trækingsret hos pengeinstitut er der deponeret ejerpantebreve på i alt nom. 665 tkr. med pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2020 på. 4.000 tkr.