


Cheng ApS
Østergade 13 A, 7400 Herning

CVR-nr. 71 31 23 13

Årsrapport
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016



Poon Sing Cheng
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Cheng ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

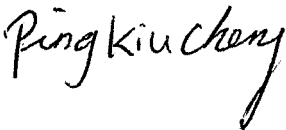
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

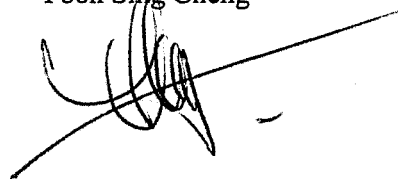
Herning, den 30. maj 2016

Direktion

Ping Kiu Cheng



Poon Sing Cheng



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Cheng ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Cheng ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 Ethiske 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.

Herning, den 30. maj 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76


Allan Bjørn
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Cheng ApS Østergade 13 A 7400 Herning
	CVR-nr.: 71 31 23 13
	Stiftet: 2. december 1982
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ping Kiu Cheng Poon Sing Cheng
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Bankforbindelse	Spar Nord Bank A/S Rådhusstræde 12 7430 Ikast
Modervirksomhed	Ping Kiu Cheng ApS Ved Volden 4 7400 Herning
	Poon Sing Cheng ApS Roskildevej 28 7400 Herning

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret bestået i udlejning af en erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 190 t.kr. mod 170 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 103 t.kr. mod 155 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cheng 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Der er i resultatopgørelsen foretaget sammendrag af posterne lejeindtægt samt andre eksterne omkostninger til nettotallet "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer 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, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 generalforsamlingen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	190.426	169.909
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	150.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	4.167	-39.422
Andre finansielle indtægter	2.123	3.291
Andre finansielle omkostninger	-64.075	-85.274
Resultat før skat	132.641	198.504
1 Skat af årets resultat	-29.181	-43.671
Årets resultat	103.460	154.833
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	80.000	100.000
Overføres til overført resultat	23.460	54.833
Disponeret i alt	103.460	154.833

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	2.350.000	2.350.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.350.000</u>	<u>2.350.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.350.000</u>	<u>2.350.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	78	3.000
	Tilgodehavender i alt	<u>78</u>	<u>3.000</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	11.090	9.510
	Værdipapirer i alt	<u>11.090</u>	<u>9.510</u>
	Likvide beholdninger	96.056	79.940
	Omsætningsaktiver i alt	<u>107.224</u>	<u>92.450</u>
	Aktiver i alt	<u>2.457.224</u>	<u>2.442.450</u>

Balance 31. december

Passiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
3 Anpartskapital	200.000	200.000
4 Overført resultat	793.909	770.449
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	80.000	100.000
Egenkapital i alt	<u>1.073.909</u>	<u>1.070.449</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	303.891	274.710
Hensatte forpligtelser i alt	<u>303.891</u>	<u>274.710</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	892.720	944.899
Deposita	45.000	45.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>937.720</u>	<u>989.899</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	48.012	45.862
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	2.498
Anden gæld	93.692	59.032
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>141.704</u>	<u>107.392</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.079.424</u>	<u>1.097.291</u>
Passiver i alt	<u>2.457.224</u>	<u>2.442.450</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

1. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	29.181	43.671
	<u>29.181</u>	<u>43.671</u>

2. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2015	1.142.082	1.142.082
Kostpris 31. december 2015	1.142.082	1.142.082
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	1.207.918	1.057.918
Årets regulering til dagsværdi	0	150.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	1.207.918	1.207.918
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	2.350.000	2.350.000

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
6	2.666.000	2.350.000	316.000
6,8	2.350.000	2.350.000	0
7,5	2.133.000	2.350.000	-217.000

3. Anpartskapital

Anpartskapital 1. januar 2015	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	770.449	715.616
Årets overførte overskud eller underskud	<u>23.460</u>	<u>54.833</u>
	<u>793.909</u>	<u>770.449</u>
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2015	100.000	70.000
Udloddet udbytte	-100.000	-70.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>80.000</u>	<u>100.000</u>
	<u>80.000</u>	<u>100.000</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>940.732</u>	<u>990.761</u>
	940.732	990.761
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-48.012</u>	<u>-45.862</u>
	<u>892.720</u>	<u>944.899</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>641.825</u>	<u>699.494</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 941 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.350 t.kr.		
Ejerpantebrev kr. 20.000 meddelt Ejerlejlighedsforeningen.		
8. Eventualposter		
Ingen.		