

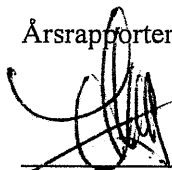
## **Cheng ApS**

**CVR-nr. 71 31 23 13**

## **Årsrapport**

**2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2015.



Poon Sing Cheng  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

|                                                      | <b><u>Side</u></b> |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                   |                    |
| Ledelsespåtegning                                    | 1                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer                  | 2                  |
| <br><b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                                  | 4                  |
| Ledelsesberetning                                    | 5                  |
| <br><b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 6                  |
| Resultatopgørelse                                    | 9                  |
| Balance                                              | 10                 |
| Noter                                                | 12                 |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Der træffes på generalforsamlingen den 28. maj 2015 beslutning om, at årsregnskabet for 2015 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

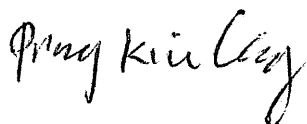
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

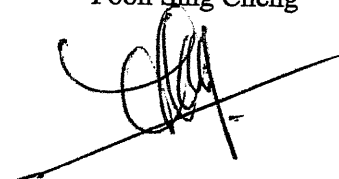
Herning, den 22. maj 2015

**Direktion**

Ping Kiu Cheng



Poon Sing Cheng



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i Cheng ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Cheng ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 22. maj 2015

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab



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

**Revision**

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 resultat anses 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

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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 nominel 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 nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                                                  | <u>2014</u>    | <u>2013</u>   |
|--------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                     | <b>169.909</b> | <b>37.190</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                     | 150.000        | 0             |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | -39.422        | 0             |
| Andre finansielle indtægter                                  | 3.291          | 37.105        |
| 1 Andre finansielle omkostninger                             | -85.274        | -82.153       |
| <b>Resultat før skat</b>                                     | <b>198.504</b> | <b>-7.858</b> |
| 2 Skat af årets resultat                                     | -43.671        | 39.189        |
| <b>Årets resultat</b>                                        | <b>154.833</b> | <b>31.331</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                      |                |               |
| Udbytte for regnskabsåret                                    | 100.000        | 70.000        |
| Overføres til overført resultat                              | 54.833         | 0             |
| Disponeret fra overført resultat                             | 0              | -38.669       |
| <b>Disponeret i alt</b>                                      | <b>154.833</b> | <b>31.331</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                     |                  |                  |
|--------------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u>              |                                     | <u>2014</u>      | <u>2013</u>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                     |                  |                  |
| 3                        | Investerings ejendomme              | 2.350.000        | 2.200.000        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt      | 2.350.000        | 2.200.000        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>          | <b>2.350.000</b> | <b>2.200.000</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                     |                  |                  |
|                          | Andre tilgodehavender               | 3.000            | 21.405           |
|                          | Tilgodehavender i alt               | 3.000            | 21.405           |
|                          | Andre værdipapirer og kapitalandele | 9.510            | 7.200            |
|                          | Værdipapirer i alt                  | 9.510            | 7.200            |
|                          | Likvide beholdninger                | 79.940           | 363.872          |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>      | <b>92.450</b>    | <b>392.477</b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                | <b>2.442.450</b> | <b>2.592.477</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                                |                                          |                         |                         |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                                    |                                          | <u>2014</u>             | <u>2013</u>             |
| <b>Egenkapital</b>                             |                                          |                         |                         |
| 4                                              | Anpartskapital                           | 200.000                 | 200.000                 |
| 5                                              | Overført resultat                        | 770.449                 | 715.616                 |
| 6                                              | Foreslået udbytte for regnskabsåret      | 100.000                 | 70.000                  |
|                                                | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>1.070.449</u></b> | <b><u>985.616</u></b>   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                                          |                         |                         |
|                                                | Hensættelser til udskudt skat            | <u>274.710</u>          | <u>231.039</u>          |
|                                                | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b><u>274.710</u></b>   | <b><u>231.039</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                                          |                         |                         |
| 7                                              | Gæld til realkreditinstitutter           | 944.899                 | 1.232.510               |
|                                                | Deposita                                 | <u>45.000</u>           | <u>45.000</u>           |
|                                                | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>989.899</u>          | <u>1.277.510</u>        |
|                                                | Kortfristet del af langfristet gæld      | 45.862                  | 56.757                  |
|                                                | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 2.498                   | 1.788                   |
|                                                | Anden gæld                               | <u>59.032</u>           | <u>39.767</u>           |
|                                                | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>107.392</u>          | <u>98.312</u>           |
|                                                | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>1.097.291</u></b> | <b><u>1.375.822</u></b> |
|                                                | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>2.442.450</u></b> | <b><u>2.592.477</u></b> |
| <b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                                          |                         |                         |
| <b>9 Eventualposter</b>                        |                                          |                         |                         |

**Noter**

|                                          | <u>2014</u>          | <u>2013</u>           |
|------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>1. Andre finansielle omkostninger</b> |                      |                       |
| Andre renteomkostninger                  | <u>85.274</u>        | <u>82.153</u>         |
|                                          | <u><b>85.274</b></u> | <u><b>82.153</b></u>  |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>         |                      |                       |
| Årets regulering af udskudt skat         | 43.671               | -6.762                |
| Regulering af tidligere års skat         | <u>0</u>             | <u>-32.427</u>        |
|                                          | <u><b>43.671</b></u> | <u><b>-39.189</b></u> |

## Noter

|                                                   | 31/12 2014       | 31/12 2013       |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>3. Investerings ejendomme</b>                  |                  |                  |
| Kostpris 1. januar 2014                           | 1.142.082        | 1.142.082        |
| <b>Kostpris 31. december 2014</b>                 | <b>1.142.082</b> | <b>1.142.082</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2014           | 1.057.918        | 1.057.918        |
| Årets regulering til dagsværdi                    | 150.000          | 0                |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2014</b> | <b>1.207.918</b> | <b>1.057.918</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014</b>    | <b>2.350.000</b> | <b>2.200.000</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.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. 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 |
|---------|-----------------------------|-----------------------|------------|
| 6,0     | 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   |

## 4. Anpartskapital

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Anpartskapital 1. januar 2014 | 200.000        | 200.000        |
|                               | <b>200.000</b> | <b>200.000</b> |

**Noter**

|                                                                                                                                                                          | <u>31/12 2014</u>     | <u>31/12 2013</u>       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>5. Overført resultat</b>                                                                                                                                              |                       |                         |
| Overført resultat 1. januar 2014                                                                                                                                         | 715.616               | 754.285                 |
| Årets overførte overskud eller underskud                                                                                                                                 | <u>54.833</u>         | <u>-38.669</u>          |
|                                                                                                                                                                          | <b><u>770.449</u></b> | <b><u>715.616</u></b>   |
| <b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>                                                                                                                            |                       |                         |
| Udbytte 1. januar 2014                                                                                                                                                   | 70.000                | 100.000                 |
| Udloddet udbytte                                                                                                                                                         | -70.000               | -100.000                |
| Udbytte for regnskabsåret                                                                                                                                                | <u>100.000</u>        | <u>70.000</u>           |
|                                                                                                                                                                          | <b><u>100.000</u></b> | <b><u>70.000</u></b>    |
| <b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>                                                                                                                                 |                       |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter                                                                                                                                           | <u>990.761</u>        | <u>1.289.267</u>        |
|                                                                                                                                                                          | 990.761               | 1.289.267               |
| Heraf forfalder inden for 1 år                                                                                                                                           | <u>-45.862</u>        | <u>-56.757</u>          |
|                                                                                                                                                                          | <b><u>944.899</u></b> | <b><u>1.232.510</u></b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år                                                                                                                                  | <u>699.494</u>        | <u>977.602</u>          |
| <b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>                                                                                                                          |                       |                         |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 991 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 2350 t.kr. |                       |                         |
| Ejerpantebrev kr. 20.000 meddelt Ejerlejlighedsforeningen.                                                                                                               |                       |                         |
| <b>9. Eventualposter</b>                                                                                                                                                 |                       |                         |
| Ingen.                                                                                                                                                                   |                       |                         |