

C. H. Ejendomme NR. 1 ApS

**Kystvejen 150
4671 Strøby**

CVR-nr. 24 24 03 47

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. maj 2017



Claus Søgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for C. H. Ejendomme NR. 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Strøby, den 31. maj 2017

Direktion

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claus Søgaard', with a long horizontal line extending to the right.

Claus Søgaard
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i C. H. Ejendomme NR. 1 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for C. H. Ejendomme NR. 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

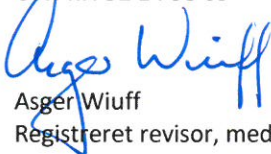
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Køge, den 31. maj 2017

Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 32 14 98 63



Asger Wiuff

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Selskabsoplysninger

Selskabet

C. H. Ejendomme NR. 1 ApS
Kystvejen 150
4671 Strøby

Telefon: 40267837

CVR-nr.: 24 24 03 47

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemsted: Stevns

Direktion

Claus Søgaard, direktør

Revision

Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen
Registreret revisionsanpartsselskab
Ellemarksvej 5
4600 Køge

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C. H. Ejendomme NR. 1 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Øvrige bygninger	30-50 år
------------------	----------

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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 samt for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Nettoomsætning		406.985	413.785
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-103.479	-92.035
Andre eksterne omkostninger		-7.851	-7.764
		<u>295.655</u>	<u>313.986</u>
Bruttoresultat		295.655	313.986
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-103.976	-103.976
		<u>191.679</u>	<u>210.010</u>
Resultat før finansielle poster		191.679	210.010
Finansielle indtægter		73	17.362
Finansielle omkostninger	2	-97.673	-125.682
		<u>94.079</u>	<u>101.690</u>
Resultat før skat		94.079	101.690
Skat af årets resultat		-44.674	-10.706
		<u>49.405</u>	<u>90.984</u>
Årets resultat		49.405	90.984
		<u>49.405</u>	<u>90.984</u>
Overført resultat		49.405	90.984
		<u>49.405</u>	<u>90.984</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.864.936	2.968.912
Materielle anlægsaktiver	3	<u>2.864.936</u>	<u>2.968.912</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.864.936</u>	<u>2.968.912</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.113
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>2.113</u>
Likvide beholdninger		<u>274.186</u>	<u>171.327</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>274.186</u>	<u>173.440</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.139.122</u></u>	<u><u>3.142.352</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		365.957	365.957
Overført resultat		-36.201	-85.605
Egenkapital	4	<u>454.756</u>	<u>405.352</u>
Hensættelse til udskudt skat		376.711	355.445
Hensatte forpligtelser i alt		<u>376.711</u>	<u>355.445</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.611.442	1.740.502
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.611.442</u>	<u>1.740.502</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	133.264	126.989
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.657	9.178
Gæld til tilknyttede virksomheder		401.752	361.237
Selskabsskat		24.204	22.266
Anden gæld	6	38.727	38.774
Deposita		82.609	82.609
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>696.213</u>	<u>641.053</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.307.655</u>	<u>2.381.555</u>
Passiver i alt		<u><u>3.139.122</u></u>	<u><u>3.142.352</u></u>
Hovedaktivitet	7		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>		
	kr.	kr.		
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	103.976	103.976		
	<u>103.976</u>	<u>103.976</u>		
der fordeler sig således:				
Bygninger	103.976	103.976		
	<u>103.976</u>	<u>103.976</u>		
2 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	18.247	17.420		
Andre finansielle omkostninger	78.630	107.489		
Rentetillæg selskabsskat	796	773		
	<u>97.673</u>	<u>125.682</u>		
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg-		
		ninger		
Kostpris 1. januar 2016		<u>4.086.500</u>		
Kostpris 31. december 2016		<u>4.086.500</u>		
Opskrivninger 1. januar 2016		<u>365.957</u>		
Opskrivninger 31. december 2016		<u>365.957</u>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016		<u>1.483.545</u>		
Årets afskrivninger		<u>103.976</u>		
Af- og nedskrivninger 31. december 2016		<u>1.587.521</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>2.864.936</u>		
4 Egenkapital				
	Selskabskapital	Reserve for op-	Overført resultat	I alt
	<u> </u>	<u>skrivninger</u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	365.957	-85.606	405.351
Årets resultat	0	0	49.405	49.405
Egenkapital 31. december 2016	<u>125.000</u>	<u>365.957</u>	<u>-36.201</u>	<u>454.756</u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2016	31. december 2016	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.867.491</u>	<u>1.744.706</u>	<u>133.264</u>	<u>832.682</u>
	<u>1.867.491</u>	<u>1.744.706</u>	<u>133.264</u>	<u>832.682</u>

6 Anden gæld

Skyldig moms og afgifter			<u>38.727</u>	<u>38.774</u>
			<u>38.727</u>	<u>38.774</u>

7 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendomsadministration, handel og finansiering.

8 Eventualposter m.v.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev og skadesløsbrev for i alt kr. 5.415.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret skadesløsbrev for kr. 5.000.000 til sikkerhed for selskabets og søsterselskabs bankmellemværende, mens ejerpantebrev for kr. 415.000 er i selskabets egen besiddelse.