

## C. H. Ejendomme NR. 1 ApS

Torvebyen 3, 2. th.  
4600 Køge

CVR-nr. 24 24 03 47

### Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31. maj 2018



Claus Søgaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 31. maj 2018

### **Direktion**

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 vore 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger 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 tilside-sættelse af intern kontrol.
- 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 konklusioner 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 2018

**Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen**

**Registreret revisionsanpartsselskab**

**CVR-nr. 32 14 98 63**



Asger Wiuff

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

**MNE-nr. mne5292**

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

C. H. Ejendomme NR. 1 ApS  
Torvebyen 3, 2. th.  
4600 Køge

Telefon: 40267837

CVR-nr.: 24 24 03 47

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Køge

### 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 2017 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 2017 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

#### Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### 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.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, 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:



## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige bygninger 30-50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

### Egenkapital

#### 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.

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>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>474.727</b>	<b>406.985</b>
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-139.163	-103.479
Andre eksterne omkostninger		-10.502	-7.851
<b>Bruttoresultat</b>		<b>325.062</b>	<b>295.655</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>325.062</b>	<b>295.655</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-124.470	-103.976
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>200.592</b>	<b>191.679</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>200.592</b>	<b>191.679</b>
Finansielle indtægter		0	73
Finansielle omkostninger	2	-113.440	-97.673
<b>Resultat før skat</b>		<b>87.152</b>	<b>94.079</b>
Skat af årets resultat		-47.555	-44.674
<b>Årets resultat</b>		<b>39.597</b>	<b>49.405</b>
Overført resultat		39.597	49.405
		<b>39.597</b>	<b>49.405</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.401.246	2.864.936
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>6.401.246</u>	<u>2.864.936</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>6.401.246</u>	<u>2.864.936</u>
Andre tilgodehavender		11.566	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>11.566</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>147.125</u>	<u>274.186</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>158.691</u>	<u>274.186</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>6.559.937</u></u>	<u><u>3.139.122</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		365.957	365.957
Overført resultat		3.395	-36.201
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>494.352</b></u>	<u><b>454.756</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		397.976	376.711
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>397.976</b></u>	<u><b>376.711</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.642.407	1.611.442
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u><b>3.642.407</b></u>	<u><b>1.611.442</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	176.204	133.264
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.771	15.657
Gæld til tilknyttede virksomheder		449.650	401.752
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.212.000	0
Selskabsskat		26.290	24.204
Anden gæld	6	25.678	38.727
Deposita		82.609	82.609
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>2.025.202</b></u>	<u><b>696.213</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>5.667.609</b></u>	<u><b>2.307.655</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>6.559.937</b></u>	<u><b>3.139.122</b></u>
Hovedaktivitet	7		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	124.470	103.976
	<u>124.470</u>	<u>103.976</u>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	14.794	18.247
Andre finansielle omkostninger	98.646	78.630
Rentetillæg selskabsskat	0	796
	<u>113.440</u>	<u>97.673</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg-
		ninger
Kostpris 1. januar 2017		4.086.500
Tilgang i årets løb		<u>3.660.780</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>7.747.280</u>
Opskrivninger 1. januar 2017		<u>365.957</u>
Opskrivninger 31. december 2017		<u>365.957</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		1.587.521
Årets afskrivninger		<u>124.470</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>1.711.991</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<u><u>6.401.246</u></u>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	365.957	-36.202	454.755
Årets resultat	0	0	39.597	39.597
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>365.957</b>	<b>3.395</b>	<b>494.352</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.744.706	3.818.611	176.204	2.720.602
	<b>1.744.706</b>	<b>3.818.611</b>	<b>176.204</b>	<b>2.720.602</b>

**2017**

kr.

**2016**

kr.

### 6 Anden gæld

### 7 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendomsadministration, handel og finansiering.

### 8 Eventualposter m.v.

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet E. Søgaard Hansen Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.818, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 6.401.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 5.715.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 5.300.000 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for kr. 415.000 er i selskabets egen besiddelse.