

CHS EJENDOMME A/S

Skt. Jørgens Gade 228
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/01/2019

Laila Cleo Schou
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

CHS EJENDOMME A/S
Skt. Jørgens Gade 228
5000 Odense C

CVR-nr: 25357787
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor

Mentor TM registreret revisionsinteressentskab
Gyldenhusvej 31, 1
5260 Odense S
DK Danmark
CVR-nr: 27477933
P-enhed: 1010258304

Ledespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for CHS Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt af årets resultat.

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

Vi kan tillige oplyse, at ingen af selskabets aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler selskabet eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten er ikke revideret. Vi kan erklære at selskabet overholder årsregnskabslovens betingelser for at fravælge revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24/01/2019

Direktion

Laila Cleo Schou

Bestyrelse

Tony Verner Hansen

Bo Anker Schou
Formand

Laila Cleo Schou

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse af CHS Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsrapporten for CHS Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, 24/01/2019

Svend Kristensen , mne7878
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer
Mentor TM registreret revisionsinteressentskab
CVR: 27477933

Ledelsesberetning

Væsentligste aktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er at besidde og udleje ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

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 og nedskrivninger, med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

I bruttofortjeneste indgår posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets fakturerede lejeindtægter mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og virksomhedens administration.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver afskrives over deres forventede brugstid. Afskrivningsperioden er beskrevet under de enkelte anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende børsnoterede værdipapirer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Bygninger	50 år, scrapværdi tkr. 277
Grunde	Afskrives ikke
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris under 13 500 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 driftsposter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger efter en individuel vurdering til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudte skatteaktiver måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudte skatteaktiver som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		15.323	87.885
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-30.470	-30.470
Resultat af ordinær primær drift		-15.147	57.415
Andre finansielle indtægter		0	64.517
Andre finansielle omkostninger		-47.957	-11.829
Ordinært resultat før skat		-63.104	110.103
Skat af årets resultat		13.883	-24.222
Årets resultat		-49.221	85.881
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		48.500	35.000
Overført resultat		-97.721	50.881
I alt		-49.221	85.881

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		1.911.139	1.938.273
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		832	4.168
Materielle anlægsaktiver i alt		1.911.971	1.942.441
Anlægsaktiver i alt		1.911.971	1.942.441
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.406	0
Udskudte skatteaktiver		88.707	74.824
Periodeafgrænsningsposter		11.850	1.119
Tilgodehavender i alt		101.963	75.943
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.087.125	1.124.022
Værdipapirer og kapitalandele i alt		1.087.125	1.124.022
Likvide beholdninger		50.501	105.605
Omsætningsaktiver i alt		1.239.589	1.305.570
Aktiver i alt		3.151.560	3.248.011

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		1.010.000	1.010.000
Overført resultat		1.604.566	1.702.287
Forslag til udbytte		48.500	35.000
Egenkapital i alt		2.663.066	2.747.287
Gæld til realkreditinstitutter		377.308	407.247
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	377.308	407.247
Gæld til realkreditinstitutter		29.939	29.811
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.463	15.478
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		18.356	18.078
Periodeafgrænsningsposter		968	1.210
Deposita		34.460	28.900
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		111.186	93.477
Gældsforpligtelser i alt		488.494	500.724
Passiver i alt		3.151.560	3.248.011

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af gælden til realkreditinstitut forfalder tkr. 256 efter mere end 5 år.

2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet pantebrev med pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 1.911 til sikkerhed for selskabets gæld på tkr. 407 til realkreditinstitut.