

CHS EJENDOMME A/S

Skt. Jørgens Gade 228
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/01/2018

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	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

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

CVR-nr: 25357787
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor

Mentor TM registreret revisionsinteressentskab
Villeshovvej 22
5210 Odense NV
DK Danmark
CVR-nr: 27477933
P-enhed: 1010258304

Ledespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 22/01/2018

Direktion

Laila Cleo Schou

Bestyrelse

Tony Verner Hansen

Bo Anker Schou

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 2017 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, 24/01/2018

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 leje- og administrationshonorar.

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 13 200 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 salgskomkostninger 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%.

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 nettorealisationværdi

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		87.885	87.001
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-30.470	-30.470
Resultat af ordinær primær drift		57.415	56.531
Andre finansielle indtægter		64.517	64.152
Andre finansielle omkostninger		-11.829	-12.707
Ordinært resultat før skat		110.103	107.976
Skat af årets resultat		-24.222	-23.793
Årets resultat		85.881	84.183
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		35.000	35.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	35.000
Overført resultat		50.881	14.183
I alt		85.881	84.183

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		1.938.273	1.965.407
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.168	7.504
Materielle anlægsaktiver i alt		1.942.441	1.972.911
Anlægsaktiver i alt		1.942.441	1.972.911
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.283
Udskudte skatteaktiver		74.824	99.046
Periodeafgrænsningsposter		1.119	0
Tilgodehavender i alt		75.943	101.329
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.124.022	1.059.533
Værdipapirer og kapitalandele i alt		1.124.022	1.059.533
Likvide beholdninger		105.605	97.799
Omsætningsaktiver i alt		1.305.570	1.258.661
Aktiver i alt		3.248.011	3.231.572

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		1.010.000	1.010.000
Overført resultat		1.702.287	1.651.406
Forslag til udbytte		35.000	35.000
Egenkapital i alt		2.747.287	2.696.406
Gæld til realkreditinstitutter		407.247	437.059
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	407.247	437.059
Gæld til realkreditinstitutter		29.811	29.684
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.478	22.025
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		18.078	13.713
Periodeafgrænsningsposter		1.210	1.210
Deposita		28.900	31.475
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		93.477	98.107
Gældsforpligtelser i alt		500.724	535.166
Passiver i alt		3.248.011	3.231.572

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af gælden til realkreditinstitut forfalder tkr. 287 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 kr. 1 938 273 til sikkerhed for selskabets gæld på kr. 437 058 til realkreditinstitut.