

# CHS EJENDOMME A/S

Johannes Larsens Vej 22 1 th  
5220 Odense SØ

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/01/2020**

---

**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  
Johannes Larsens Vej 22 1 th  
5220 Odense SØ

CVR-nr: 25357787  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**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 2019 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 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 29/01/2020

## 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 2019 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, 30/01/2020

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 13 800 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.

Udskudte skatteaktiver måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende med balancedagens lovgivning. 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>152.640</b>	<b>15.323</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-27.966	-30.470
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>124.674</b>	<b>-15.147</b>
Andre finansielle indtægter .....		160.379	0
Andre finansielle omkostninger .....		-10.101	-47.957
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>274.952</b>	<b>-63.104</b>
Skat af årets resultat .....		-60.527	13.883
<b>Årets resultat .....</b>		<b>214.425</b>	<b>-49.221</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		39.000	48.500
Overført resultat .....		175.425	-97.721
<b>I alt .....</b>		<b>214.425</b>	<b>-49.221</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		1.884.005	1.911.139
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	832
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.884.005</b>	<b>1.911.971</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.884.005</b>	<b>1.911.971</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		314	1.406
Udskudte skatteaktiver .....		28.180	88.707
Periodeafgrænsningsposter .....		0	11.850
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>28.494</b>	<b>101.963</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		1.247.503	1.087.125
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>1.247.503</b>	<b>1.087.125</b>
Likvide beholdninger .....		115.505	50.501
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.391.502</b>	<b>1.239.589</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.275.507</b>	<b>3.151.560</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.010.000	1.010.000
Overført resultat .....		1.779.991	1.604.566
Forslag til udbytte .....		39.000	48.500
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.828.991</b>	<b>2.663.066</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		347.230	377.308
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>347.230</b>	<b>377.308</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		30.078	29.939
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		15.249	27.463
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		16.729	18.356
Periodeafgrænsningsposter .....		1.210	968
Deposita .....		36.020	34.460
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>99.286</b>	<b>111.186</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>446.516</b>	<b>488.494</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.275.507</b>	<b>3.151.560</b>

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af gælden til realkreditinstitut forfalder tkr. 226 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. 1.884 til sikkerhed for selskabets gæld på tkr. 377 til realkreditinstitut.

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0