



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**CHR IX 1 APS**

**C/O CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S, MELDAHLSGADE 5, 1613 KØBENHAVN V**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. marts 2019

---

Michael Vilhelm Nielsen

**CVR-NR. 27 49 05 57**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	CHR IX 1 ApS c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V  CVR-nr.: 27 49 05 57 Stiftet: 12. december 2003 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Klaus Jacob Jensen, formand Michael Ovesen Torben Suhr Per Mathias Kaastrup-Olsen Ask Andersen Holme
<b>Direktion</b>	Flemming Hansen Michael Wichmann Andersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for CHR IX 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. februar 2019

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Flemming Hansen

\_\_\_\_\_  
Michael Wichmann Andersen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Klaus Jacob Jensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Michael Ovesen

\_\_\_\_\_  
Torben Suhr

\_\_\_\_\_  
Per Mathias Kaastrup-Olsen

\_\_\_\_\_  
Ask Andersen Holme

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i CHR IX 1 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for CHR IX 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 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**

Vores 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores 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.
- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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 ledelsen 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 27. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21330

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er investeringsejendom, herunder direkte eller indirekte investering i fast ejendom samt udvikling heraf.

### Regnskabsmæssige skøn

Værdien af ejendommen beregnes på grundlag af afkastet, som er fastsat til mellem 1 % og 5,25 % afhængigt af lejemålenes anvendelse og indretning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet budgetterer for 2019 med stabile driftsindtægter. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der væsentligt vil kunne påvirke bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2018.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.597.992</b>	<b>3.540.397</b>
Af- og nedskrivninger.....		-310.500	-310.500
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.287.492</b>	<b>3.229.897</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-731.800	-861.617
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.555.692</b>	<b>2.368.280</b>
Skat af årets resultat.....	2	-660.400	-604.966
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.895.292</b>	<b>1.763.314</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.895.292	1.763.314
<b>I ALT</b> .....		<b>1.895.292</b>	<b>1.763.314</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		90.000.000	86.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	90.000.000	86.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>90.000.000</b>	<b>86.000.000</b>
Tilgodehavende husleje.....		102	0
Andre tilgodehavender.....		2.262	1.498
Tilgodehavender.....		2.364	1.498
Likvide beholdninger.....		1.114.399	1.909.791
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.116.763</b>	<b>1.911.289</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>91.116.763</b>	<b>87.911.289</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		19.026.432	16.469.644
Overført overskud.....		9.972.547	7.631.129
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>29.123.979</b>	<b>24.225.773</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		8.359.455	7.608.094
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>8.359.455</b>	<b>7.608.094</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		45.290.643	46.062.144
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>45.290.643</b>	<b>46.062.144</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	326.571	331.830
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		87.371	37.831
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		5.766.796	7.114.651
Selskabsskat.....		630.184	574.750
Anden gæld.....		1.531.764	1.956.216
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.342.686</b>	<b>10.015.278</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>53.633.329</b>	<b>56.077.422</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>91.116.763</b>	<b>87.911.289</b>
 Eventualposter mv.	6		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
 Medarbejderforhold	8		

## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Tilknyttede virksomheder.....	123.926	157.865	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	607.874	703.752	
	<b>731.800</b>	<b>861.617</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	630.184	574.750	2
Regulering af udskudt skat.....	30.216	30.216	
	<b>660.400</b>	<b>604.966</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Grunde og bygninger	3
Kostpris 1. januar 2018.....		58.342.105	
Tilgang.....		1.032.567	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>59.374.672</b>	
Opskrivninger 1. januar 2018.....		29.135.395	
Årets opskrivninger.....		3.277.933	
<b>Opskrivninger 31. december 2018.....</b>		<b>32.413.328</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		1.477.500	
Årets afskrivninger.....		310.500	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>		<b>1.788.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>90.000.000</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		55.164.415	

Grunde og bygninger består af en kombineret bolig/erhvervsmæssigt udlejet ejendom beliggende Christian IX's Gade 1. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 4.172 tkr. årligt, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på boligdelen kr. 1.100 og på erhvervsdelen kr. 3.047, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 988 tkr. samt en udlejningsprocent på 97 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 1-5,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 1-5,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre ejendomme i København K.

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>4</b>
		Selskabs-	Reserve for	Overført		
		kapital	opskrivninger	overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....		125.000	16.469.645	7.631.129	24.225.774	
Andre reguleringer.....			2.556.787	446.126	3.002.913	
Forslag til årets resultatdisponering.....				1.895.292	1.895.292	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>		<b>125.000</b>	<b>19.026.432</b>	<b>9.972.547</b>	<b>29.123.979</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	31/12 2018	Afdrag	Restgæld	31/12 2017	Afdrag	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	2018	
Gæld til realkreditinstitutter...	45.617.214	326.571	41.977.232	46.393.974	776.760	
	<b>45.617.214</b>	<b>326.571</b>	<b>41.977.232</b>	<b>46.393.974</b>	<b>776.760</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Julius M. Goldschmidt Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 45.617 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 90.000 tkr.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:						
1 (2017: 1)						

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for CHR IX 1 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejning af selskabets ejendomme. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	80-100 år	50-60 %

Grunde og bygninger måles til dagsværdi, svarende til ejendommenes handelsværdi, efter årsregnskabslovens § 41. Ændringer i dagsværdien reguleres over egenkapitalen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat 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 udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.