

CHH Invest ApS

Lillestrømvej 2, Sæd, 6270 Tønder

CVR-nr. 31086523

Årsrapport for 1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. august 2020

Claus Heinrich Hansen
Dirigent

CHH Invest ApS

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning og ledelsesberetning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

CHH Invest ApS

Ledespåtegning og ledelsesberetning

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for CHH Invest 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 9. juni 2020

Direktion

Claus Heinrich Hansen
Direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i rådgivningsopgaver samt køb, salg og udlejning af ejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er primo regnskabsåret fusioneret med CHH Invest 2 ApS hvilket har medført at egenkapitalen primo er forøget med kr. 1.587.643. Sammenligningstal er ikke tilrettede.

CHH Invest ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i CHH Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CHH Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Aabenraa, den 15. juni 2020

Intension, Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26632315

Torben Eskildsen, mne35789

Statsautoriseret revisor

CHH Invest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	CHH Invest ApS Lillestrømvej 2, Sæd 6270 Tønder
Telefon	20 45 30 56
CVR-nr.	31086523
Hjemsted	Tønder
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	Claus Heinrich Hansen, Direktør
Revisor	Intension, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Næstmark 25 6200 Aabenraa Telefon 74 62 34 40 Ansvarlig revisor: Torben Eskildsen Kontaktperson:
Pengeinstitut	VR Bank Nord Stadtweg 27 24837 Schleswig
Pengeinstitut	Nordea Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Århus C

CHH Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for CHH Invest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Omregning af fremmed valuta

Beløb i fremmed valuta omregnes til kursen på købsdagen. Kursdifferencer, der opstår mellem fakturadatoens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Selskabet er primo regnskabsåret fusioneret med CHH Invest 2 ApS hvilket har forøget primo egenkapitalen med kr. 1.587.643. Sammenligningstal er ikke tilrettede.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag fra offentlige.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Aktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder årets renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af

CHH Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning. Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

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.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuel fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill.

Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

CHH Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

CHH Invest ApS

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttoresultat		1.622.816	2.690.173
Personaleomkostninger	1	-1.251.864	-1.039.199
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-40.824	-10.832
Driftsresultat		330.128	1.640.142
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-648.763	1.822.436
Finansielle omkostninger		-198.438	-247.054
Resultat før skat		-517.073	3.215.524
Skat af årets resultat		16.125	-270.860
Årets resultat		-500.948	2.944.664
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-648.763	1.822.436
Overført resultat		147.815	-3.877.772
Resultatdisponering		-500.948	2.944.664

CHH Invest ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		15.596.141	12.672.032
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.367	9.500
Materielle anlægsaktiver		15.600.508	12.681.532
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.646.573	5.647.836
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	45.502
Andre værdipapirer og kapitalandele		149.000	0
Andre tilgodehavender		0	100.000
Finansielle anlægsaktiver		1.795.573	5.793.338
Anlægsaktiver		17.396.081	18.474.870
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		83.586	524.870
Tilgodehavender		83.586	524.870
Likvide beholdninger		3.671.465	538.168
Omsætningsaktiver		3.755.051	1.063.038
Aktiver		21.151.132	19.537.908

CHH Invest ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		175.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		901.573	4.902.836
Overført resultat		9.349.322	4.311.365
Udbytte for regnskabsåret		0	5.000.000
Egenkapital		10.425.895	14.339.201
Hensættelser til udskudt skat		260.100	285.700
Hensatte forpligtelser		260.100	285.700
Gæld til realkreditinstitutter		1.111.232	0
Gæld til kreditinstitutter		3.849.659	4.153.971
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.702.973	0
Anden gæld		7.500	0
Langfristede gældsforpligtelser	2	9.671.364	4.153.971
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		616.200	390.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		177.573	369.036
Kortfristede gældsforpligtelser		793.773	759.036
Gældsforpligtelser		10.465.137	4.913.007
Passiver		21.151.132	19.537.908
Eventualaktiver	3		
Andre noteoplysninger	5		

Noter

	2019	2018
1. Personalemkostninger		
	2019	2018
Lønninger	1.221.913	1.018.753
Andre omkostninger til social sikring	13.454	6.816
Andre personaleomkostninger	16.497	13.630
	<u>1.251.864</u>	<u>1.039.199</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser

Af virksomhedens gæld forfalder 2.496.200 kr. til betaling efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

3. Eventualforpligtelser

Virksomheden har tegnet en renteswap hvor virksomhedens EUR lån er sikret en fast rente på ca. 3,9%. Det samlede gældsbeløb er kr. 4.646.639 ultimo regnskabsåret. Valutaswappen har ved udgangen af 2019 en negativ værdi men er 0 ved udløb i sommeren 2021. EUR lånet er i 2018 ekstraordinært nedbragt med EUR 200.000 og renten på det resterende lån nedsat til ca. 3,22%.

4. Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er stillet pant og sikkerhed. Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør kr. 13.018.110.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 14.541.575.

5. Andre noteoplysninger

Selskabet har været sambeskattet med tilknyttede virksomheder i året, og hæfter for disse andre virksomheders selskabsskat. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den samlede sambeskatningsforpligtelse fremgår af regnskabet CHH Invest Holding ApS, cvr.nr. 31086442. Fra den samlede sambeskatningsforpligtelse skal trækkes selskabets egen skat som fremgår af posten "Selskabsskat" i balancen.

6. Opskrivninger af aktiver

Virksomheden opskriver sin investeringsejendom til dagsværdi. Hvis ejendommen ikke havde været opskrevet, ville den regnskabsmæssige værdi af ejendommen være kr. 10.857.277.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykket et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, som er 6,55% for 2019.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Claus Heinrich Hansen

Direktør

Serienummer: CVR:31086523-RID:52546941

IP: 93.127.xxx.xxx

2020-08-04 11:03:01Z

NEM ID 

Torben Eskildsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:26632315-RID:12346743e234567879

IP: 37.128.xxx.xxx

2020-08-10 08:17:08Z

NEM ID 

Claus Heinrich Hansen

Dirigent

Serienummer: CVR:31086523-RID:52546941

IP: 212.112.xxx.xxx

2020-08-10 08:29:23Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PYY4O-W0KPK-AK772-BINGV-SQGT-A-8BC2C

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>