
C.H. Erhvervsejendomme ApS

Marskvej 27, 4700 Næstved

Årsrapport for 2017 (regnskabsår 1/1 - 30/9)

CVR-nr. 31 49 48 50

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /3 2018

Jacob L. Christoffersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 30. september 5

Balance 30. september 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2017 for C.H. Erhvervsjendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 7. marts 2018

Direktion

Jacob L. Christoffersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i C.H. Erhvervsejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for C.H. Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 Etiske 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 opstillingen 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.

Slagelse, den 7. marts 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne28701

Selskabsoplysninger

Selskabet

C.H. Erhvervsejendomme ApS
Marskvej 27
4700 Næstved

CVR-nr.: 31 49 48 50
Regnskabsperiode: 1. januar - 30. september
Stiftet: 18. juni 2008
Regnskabsår: 10. regnskabsår
Hjemstedskommune: Næstved

Direktion

Jacob L. Christoffersen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af lokaler til kontorfællesskab samt beslægtet virksomhed

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 128.059, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på DKK 2.047.235.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Regulering til dagsværdi er behæftet med væsentlige regnskabsmæssige skøn. Der henvises til note 1 for uddybning heraf samt til note 6 for en talmæssig følsomhedsanalyse.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 er påvirket af at selskabet omlægger regnskabsår. Således udgør det afsluttede regnskabsår 9 måneder og omfanget af selskabets aktiviteter skal ses i lyset deraf.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 30. september

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 543.504 | 630.170 |
| Personaleomkostninger | 2 | -345.747 | -328.129 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | 0 | -5.823 |
| Andre driftsomkostninger | | 0 | -7.366 |
| Resultat før finansielle poster | | 197.757 | 288.852 |
| Finansielle indtægter | 3 | 40.954 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -57.133 | -82.071 |
| Resultat før skat | | 181.578 | 206.781 |
| Skat af årets resultat | 5 | -53.519 | -45.546 |
| Årets resultat | | 128.059 | 161.235 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|----------------|----------------|
| Overført resultat | | 128.059 | 161.235 |
| | | 128.059 | 161.235 |

Balance 30. september

Aktiver

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 5.800.001 | 5.800.001 |
| Materielle anlægsaktiver | 6 | 5.800.001 | 5.800.001 |
| Anlægsaktiver | | 5.800.001 | 5.800.001 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 74.168 | 76.589 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 26.539 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 15.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 8.939 | 24.124 |
| Tilgodehavender | | 109.646 | 115.713 |
| Omsætningsaktiver | | 109.646 | 115.713 |
| Aktiver | | 5.909.647 | 5.915.714 |

Balance 30. september

Passiver

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---|----------|------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 1.922.235 | 1.794.176 |
| Egenkapital | 7 | 2.047.235 | 1.919.176 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 259.000 | 258.506 |
| Hensatte forpligtelser | | 259.000 | 258.506 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.118.243 | 2.355.804 |
| Selskabsskat | | 39.336 | 45.232 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 2.157.579 | 2.401.036 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 8 | 256.040 | 237.608 |
| Kreditinstitutter | | 250.367 | 392.708 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 79.749 | 47.706 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 372.573 | 210.610 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 178.273 | 148.013 |
| Selskabsskat | 8 | 45.232 | 64.671 |
| Deposita | | 122.890 | 95.732 |
| Anden gæld | | 140.709 | 139.948 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.445.833 | 1.336.996 |
| Gældsforpligtelser | | 3.603.412 | 3.738.032 |
| Passiver | | 5.909.647 | 5.915.714 |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Hovedaktivitet | | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 | | |

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har i lighed med tidligere år valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle disse med udgangspunkt i kostpris. Reguleringen af investeringsejendomme til dagsværdi føres i resultatopgørelsen og er en del af selskabets frie reserver.

Fastlæggelse af dagsværdi er behæftet med væsentlige regnskabsmæssige skøn og de faktiske omstændigheder kan således afvige. Der henvises desuden til note 7 for oplysninger om de valgte forudsætninger.

| | <u>2017</u> DKK | <u>2016</u> DKK |
|---|--------------------|--------------------|
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 342.843 | 323.063 |
| Andre omkostninger til social sikring | 2.904 | 5.066 |
| | <u>345.747</u> | <u>328.129</u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Kursregulering prioritetsgæld | 40.954 | 0 |
| | <u>40.954</u> | <u>0</u> |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 8.603 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 48.530 | 82.071 |
| | <u>57.133</u> | <u>82.071</u> |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 39.336 | 45.232 |
| Årets udskudte skat | 494 | 5.095 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 13.689 | -4.781 |
| | <u>53.519</u> | <u>45.546</u> |

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| | <u>DKK</u> |
| Kostpris 1. januar | <u>5.883.330</u> |
| Kostpris 30. september | <u>5.883.330</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | <u>-83.329</u> |
| Værdireguleringer 30. september | <u>-83.329</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | <u>5.800.001</u> |

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|-------------|-------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 5.800.001 | 5.800.001 |
| Budgetperiode | 2017/18 | 2017 |
| Diskonteringsrente | 7,5 | 7,5 |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2017 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate i intervallet 7,0 % - 8,0 %. Den gennemsnitlige diskonteringsrate kan opgøres til 7,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate | -0,3 % DKK | Basis DKK | 0,3 % DKK |
|---|---------------|--------------|--------------|
| Afkastprocent | 7,2 | 7,5 | 7,8 |
| Dagsværdi | 6.068.966 | 5.866.667 | 5.677.419 |
| Ændring i dagsværdi | 202.299 | 0 | -189.248 |

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

| | <u>Selskabskapital</u> DKK | <u>Overført resultat</u> DKK | <u>I alt</u> DKK |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Egenkapital 1. januar | 125.000 | 1.794.176 | 1.919.176 |
| Årets resultat | 0 | 128.059 | 128.059 |
| Egenkapital 30. september | 125.000 | 1.922.235 | 2.047.235 |

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | <u>2017</u> DKK | <u>2016</u> DKK |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 1.141.749 | 1.360.925 |
| Mellem 1 og 5 år | 976.494 | 994.879 |
| Langfristet del | 2.118.243 | 2.355.804 |
| Inden for 1 år | 256.040 | 237.608 |
| | 2.374.283 | 2.593.412 |
| Selskabsskat | | |
| Mellem 1 og 5 år | 39.336 | 45.232 |
| Langfristet del | 39.336 | 45.232 |
| Inden for 1 år | 45.232 | 64.671 |
| | 84.568 | 109.903 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2017</u> DKK | <u>2016</u> DKK |
|--|--------------------|--------------------|
| 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 5.800.001 | 5.800.001 |

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for CPH Holdings ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C.H. Erhvervsjendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ændringen har ikke effekt på sammenligningstal og ændringen har ikke væsentlig betydning for indeværende års resultat, balancesum og egenkapital.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes for de perioder som lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt selskabets administration mv.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien af investeringsejendommen pr. 30. september 2017 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt et andet sted i balancen.

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå et afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer m.v.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.