

ACCOUNTA

C.H. Erhvervsejendomme ApS

Årsrapport 2015

CVR.Nr. 31 49 48 50

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. maj 2016

Jacob L. Christoffersen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	4 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for C.H. Erhvervsjendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 19. maj 2016

Direktionen

Jacob L. Christoffersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i C.H. Erhvervsjendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for C.H. Erhvervsjendomme ApS for regnskabsåret 1. januar -31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 19. maj 2016

Accounta
statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Ivan Kjeldsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Virksomheden	C.H. Erhvervsjendomme ApS Marskvej 27 4700 Næstved
	Telefon: 56 65 37 23
	CVR.Nr.: 31 49 48 50
	Hjemsted: Næstved
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Aktivitet	Virksomhedens hovedaktivitet består i ejendomsudlejning samt beslægtet virksomhed.
Direktion	Jacob L. Christoffersen
Revisorforbindelse	Accounta statsautoriseret revisionsanpartsselskab Slagelsevej 25A 4700 Næstved

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Bruttoresultat

I bruttoresultat er sammendraget regnskabsposterne nettoomsætning, direkte omkostninger samt salgs- og administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I resultatopgørelsen indregnes op- eller nedregulering af regnskabsmæssig værdi af investeringsejendomme, som måles til dagsværdi.

I resultatopgørelsen indregnes ligeledes op- eller nedregulering af regnskabsmæssig værdi af gæld i investeringsejendomme, som måles til nettorealisationstværdi.

Finansielle poster

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

Skatter

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

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere den regnskabsmæssige værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Materielle anlægsaktiver, fortsat

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider, som for andre anlæg, driftsmateriel og inventar udgør 3 - 5 år.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives efter en individuel vurdering til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

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 den samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Kr.	Kr.
Bruttoresultat	834.928	884.392
1 Personaleomkostninger	-385.110	-422.913
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-45.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	2.394	1.781
2 Afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>-5.823</u>	<u>-5.823</u>
Resultat af ordinær primær drift	446.389	412.437
3 Finansielle omkostninger	<u>-81.049</u>	<u>-102.888</u>
Ordinært resultat før skat	365.340	309.549
4 Skat af årets resultat	<u>-85.855</u>	<u>-71.834</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>279.485</u>	<u>237.715</u>

Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>279.485</u>	<u>237.715</u>
Disponeret i alt	<u>279.485</u>	<u>237.715</u>

Balance pr. 31. december - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER		
2 Investeringsejendomme	5.800.001	5.800.001
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.189	19.012
	<u>5.813.190</u>	<u>5.819.013</u>
Materielle anlægsaktiver		
Deposita	0	46.200
	<u>0</u>	<u>46.200</u>
Finansielle anlægsaktiver		
	<u>5.813.190</u>	<u>5.865.213</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	109.699	46.825
Periodeafgrænsningsposter	13.137	1.635
	<u>122.836</u>	<u>48.460</u>
Tilgodehavender i alt	<u>122.836</u>	<u>48.460</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>122.836</u>	<u>48.460</u>
AKTIVER I ALT	<u>5.936.026</u>	<u>5.913.673</u>

Balance pr. 31. december - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
	Kr.	Kr.
P A S S I V E R		
EGENKAPITAL		
5 Selskabskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	1.632.941	1.353.456
Udbytte for regnskabsåret	0	0
	<u>1.757.941</u>	<u>1.478.456</u>
EGENKAPITAL I ALT		
	<u>1.757.941</u>	<u>1.478.456</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE		
4 Udskudt skat	253.411	252.533
	<u>253.411</u>	<u>252.533</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		
	<u>253.411</u>	<u>252.533</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		
6 Gæld til realkreditinstitutter	2.571.678	2.817.815
	<u>2.571.678</u>	<u>2.817.815</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		
	<u>2.571.678</u>	<u>2.817.815</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	240.000	230.774
Gæld til pengeinstitutter	297.215	392.408
Modtagne forudbetalinger fra kunder	175.951	174.695
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.607	55.346
Gæld til tilknyttede virksomheder	195.085	161.800
4 Selskabsskat	84.977	26.813
Anden gæld	330.161	323.033
	<u>1.352.996</u>	<u>1.364.869</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
	<u>1.352.996</u>	<u>1.364.869</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		
	<u>3.924.674</u>	<u>4.182.684</u>
P A S S I V E R I A L T		
	<u>5.936.026</u>	<u>5.913.673</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter mv.		

Noter

1. Personalemkostninger

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lønninger og gager	318.212	350.848
Andre omkostninger til social sikring	5.075	6.212
Personalemkostninger i øvrigt	<u>61.823</u>	<u>65.853</u>
	<u>385.110</u>	<u>422.913</u>

2. Immaterielle og materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015	5.883.330	29.115
Tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 20155.883.33029.115
Værdireguleringer 1. januar 2015	346.287	0
Værdiregulering i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2015346.2870
Akkumulerede af- og nedskrivninger 1. januar 2015	429.616	10.103
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>5.823</u>
Akkumulerede af- og nedskrivninger 31. december 2015429.61615.926
Bogført værdi pr. 31. december 2015	<u>5.800.001</u>	<u>13.189</u>

Noter, fortsat

3. Finansielle omkostninger

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Renter til tilknyttede virksomheder udgør	6.472	6.223

4. Selskabsskat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktuel skat af årets resultat	84.977	86.371
Ændring i udskudt skat	822	-23.023
Skat af årets resultat	<u>85.799</u>	<u>63.348</u>

5. Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte</u>	<u>I ALT</u>
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	664.418	0	789.418
Nettoeffekt af ændring i regnskabspraksis	0	368.917	0	368.917
Resultat 2013	0	82.406	0	82.406
Egenkapital 1. januar 2013	<u>125.000</u>	<u>1.115.741</u>	<u>0</u>	<u>1.240.741</u>
Resultat 2014	0	237.715	0	237.715
Egenkapital 1. januar 2015	<u>125.000</u>	<u>1.353.456</u>	<u>0</u>	<u>1.478.456</u>
Forslag til resultatdisponering		279.485	0	279.485
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>1.632.941</u>	<u>0</u>	<u>1.757.941</u>

Der er de seneste 5 år ikke sket ændringer i anpartskapitalen.

6. Gæld til realkreditinstitutter

Heraf forfalder tkr. 1.600 senere end 5 år efter balancetidspunktet.

Noter, fortsat

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 2.789, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 5.800.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 1.475, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve på i alt tkr. 1.475 er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

8. Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat, og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.