

---

# ***C.H. Erhvervsejendomme ApS***

Marskvej 27, 4700 Næstved

## **Årsrapport for 2020/21** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 31 49 48 50

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
03/12 2021

Thomas Ludvigsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 4

Balance 30. september 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for C.H. Erhvervsejendomme 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 3. december 2021

### **Direktion**

Thomas Peter Ludvigsen

# 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. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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.

Ringsted, den 3. december 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen  
statsautoriseret revisor  
mne28701

Nikolaj Frausing Borch  
statsautoriseret revisor  
mne44062

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

C.H. Erhvervsejendomme ApS  
Marskvej 27  
4700 Næstved

CVR-nr.: 31 49 48 50  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Stiftet: 18. juni 2008  
Regnskabsår: 14. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Næstved

**Direktion**

Thomas Peter Ludvigsen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>Bruttotab før værdireguleringer</b>		<b>-35.253</b>	<b>453.601</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	53.000	-1.479.999
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>17.747</b>	<b>-1.026.398</b>
Personaleomkostninger	3	0	-260.920
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-257.156	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-239.409</b>	<b>-1.287.318</b>
Finansielle omkostninger	4	-18.688	-57.042
<b>Resultat før skat</b>		<b>-258.097</b>	<b>-1.344.360</b>
Skat af årets resultat	5	-15.050	241.540
<b>Årets resultat</b>		<b>-273.147</b>	<b>-1.102.820</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-273.147	-1.102.820
		<b>-273.147</b>	<b>-1.102.820</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Investeringsjendomme		0	4.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>0</b>	<b>4.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>4.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.204	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		925.329	0
Andre tilgodehavender		7.607	0
Periodeafgrænsningsposter		0	10.686
<b>Tilgodehavender</b>		<b>935.140</b>	<b>10.686</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>94.951</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.030.091</b>	<b>10.686</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.030.091</b>	<b>4.310.686</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		859.945	1.133.091
<b>Egenkapital</b>		<b>984.945</b>	<b>1.258.091</b>
Selskabsskat		0	15.847
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>0</b>	<b>15.847</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.652.178
Kreditinstitutter		0	195.446
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	131.262
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	607.564
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		636	206.015
Selskabsskat	7	29.510	39.953
Deposita		0	143.260
Anden gæld		0	61.070
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>45.146</b>	<b>3.036.748</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>45.146</b>	<b>3.052.595</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.030.091</b>	<b>4.310.686</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	1.133.092	1.258.092
Årets resultat	0	-273.147	-273.147
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>125.000</b>	<b>859.945</b>	<b>984.945</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

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

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsaktiver som følge af ændret afkastkrav	0	-1.479.999
Salg af ejendomme	53.000	0
	<b>53.000</b>	<b>-1.479.999</b>
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	248.922
Pensioner	0	8.830
Andre omkostninger til social sikring	0	3.168
	<b>0</b>	<b>260.920</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	15.678
Andre finansielle omkostninger	18.688	41.364
	<b>18.688</b>	<b>57.042</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	14.460
Årets udskudte skat	0	-256.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	15.050	0
	<b>15.050</b>	<b>-241.540</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	5.883.330
Afgang i årets løb	-5.883.330
Kostpris 30. september	0
Værdireguleringer 1. oktober	-1.583.330
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	1.583.330
Værdireguleringer 30. september	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>0</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommen er solgt i regnskabsåret og har været indregnet til den aktuelle salgspris, hvorfor der ikke er usikkerhed ved indregning og måling.

## 7 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:

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>Selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	15.847
Langfristet del	0	15.847
Inden for 1 år	29.510	39.953
	<b>29.510</b>	<b>55.800</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	4.300.000

### 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

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C.H. Erhvervsejendomme ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020/21 er aflagt i DKK.

### 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.

### Andre eksterne omkostninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### 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.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien af investeringsejendommen pr. 30. september 2019 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.

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 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.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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

### 9 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 nominel værdi.