



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

**CH EJENDOMME 1 APS**  
**KRØYERSVEJ 21, 2930 KLAMPENBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. maj 2018

---

Morten Hauberg-Tychsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	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>	CH Ejendomme 1 ApS Krøyersvej 21 2930 Klampenborg
	CVR-nr.: 36 89 23 90 Stiftet: 12. maj 2015 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Hauberg-Tychsen John Crone
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for CH Ejendomme 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 22. maj 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Morten Hauberg-Tychsen

\_\_\_\_\_  
John Crone

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i CH Ejendomme 1 ApS*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CH Ejendomme 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 Ethiske 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 selskabet, 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.

##### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

##### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 22. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34483

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendom måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2017 fastlagt ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor der beregnes en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen for det kommende år. Værdiansættelsen er derudover efterprøvet ved ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand fratrukket de forventede salgsomkostninger.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2017 udviser et resultat på DKK 224.193 mod DKK 178.104 for perioden 1. januar - 31. december 2016. Balancen viser en egenkapital på DKK 430.679.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>113.007</b>	<b>95.390</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		226.000	187.115
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>339.007</b>	<b>282.505</b>
Andre finansielle indtægter.....		338	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-51.918	-54.165
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>287.427</b>	<b>228.340</b>
Skat af årets resultat.....	3	-63.234	-50.236
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>224.193</b>	<b>178.104</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		224.193	178.104
<b>I ALT</b> .....		<b>224.193</b>	<b>178.104</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		1.826.000	1.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>1.826.000</b>	<b>1.600.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.826.000</b>	<b>1.600.000</b>
Andre tilgodehavender.....		58.862	66.322
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>58.862</b>	<b>66.322</b>
Likvide beholdninger.....		60.644	148.217
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>119.506</b>	<b>214.539</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.945.506</b>	<b>1.814.539</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		380.679	156.486
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>430.679</b>	<b>206.486</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		108.783	45.549
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>108.783</b>	<b>45.549</b>
Gæld til associerede virksomheder.....		1.249.623	1.408.220
Anden gæld.....		55.085	53.125
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>1.304.708</b>	<b>1.461.345</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	30.000
Anden gæld.....		21.644	22.535
Periodeafgrænsningsposter.....		49.692	48.624
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>101.336</b>	<b>101.159</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.406.044</b>	<b>1.562.504</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.945.506</b>	<b>1.814.539</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 7		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2016: 2)			
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	51.918	54.165	
	<b>51.918</b>	<b>54.165</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	63.234	50.236	
	<b>63.234</b>	<b>50.236</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investeringsejen- domme	
Kostpris 1. januar 2017.....		1.412.885	
Kostpris 31. december 2017.....		<b>1.412.885</b>	
Opskrivninger 1. januar 2017.....		187.115	
Årets opskrivninger .....		226.000	
Opskrivninger 31. december 2017.....		<b>413.115</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>1.826.000</b>	
<p>Investeringsejendom består af én erhvervsejendom i Valby. Investeringsejendom, værdiansat til 1,8 mio. kr., måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen.</p> <p>Dagsværdien er pr. 31. december 2017 fastlagt ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor der beregnes en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen for det kommende år. Værdiansættelsen er derudover efterprøvet ved ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand fratrukket de forventede salgsomkostninger.</p>			
 <b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	50.000	156.486	206.486
Forslag til årets resultatdisponering.....		224.193	224.193
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>50.000</b>	<b>380.679</b>	<b>430.679</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til associerede virksomheder	1.408.220	1.249.623	0	0	
Anden gæld.....	53.125	55.085	0	0	
	<b>1.461.345</b>	<b>1.304.708</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr 42 med sikkerhed i investeringsejendomme med en bogført værdi på t.kr. 1.826.					

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CH Ejendomme 1 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Drift af investeringsejendom indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse kontorlokaler, kontoromkostninger m.v.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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 anskaffelsessummen 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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

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**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.