



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. april 2020

---

Morten Hauberg-Tychsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 23. april 2020

Direktion:

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

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CH Ejendomme 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

#### **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 ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 23. april 2020

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

Erhvervsudlejningsejendom måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2019 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2019 udviser et resultat på DKK 316.519 mod DKK 53.894 for perioden 1. januar - 31. december 2018. Balancen viser en egenkapital på DKK 801.092.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Selskabets forventede driftsoverskud for regnskabsåret 2020 samt koncernens likviditet finansierer selskabets kortfristet gæld.

### 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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>117.916</b>	<b>120.732</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		334.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>451.916</b>	<b>120.732</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-46.123	-50.255
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>405.793</b>	<b>70.477</b>
Skat af årets resultat.....	2	-89.274	-16.583
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>316.519</b>	<b>53.894</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		316.519	53.894
<b>I ALT</b> .....		<b>316.519</b>	<b>53.894</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		2.160.000	1.826.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>2.160.000</b>	<b>1.826.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.160.000</b>	<b>1.826.000</b>
Andre tilgodehavender.....		8.796	56.338
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>8.796</b>	<b>56.338</b>
Likvide beholdninger.....		192.720	22.208
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>201.516</b>	<b>78.546</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.361.516</b>	<b>1.904.546</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		751.092	434.572
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>801.092</b>	<b>484.572</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		213.562	124.288
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>213.562</b>	<b>124.288</b>
Gæld til associerede virksomheder.....		1.184.626	1.139.066
Anden gæld.....		57.165	55.085
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.241.791</b>	<b>1.194.151</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		28.102	23.066
Anden gæld.....		30.565	28.777
Periodeafgrænsningsposter.....		46.404	49.692
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>105.071</b>	<b>101.535</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.346.862</b>	<b>1.295.686</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.361.516</b>	<b>1.904.546</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	46.123	50.255	
	<b>46.123</b>	<b>50.255</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	1.078	
Regulering af udskudt skat.....	89.274	15.505	
	<b>89.274</b>	<b>16.583</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		1.412.885	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>1.412.885</b>	
Opskrivninger 1. januar 2019.....		413.115	
Årets opskrivninger .....		334.000	
<b>Opskrivninger 31. december 2019.....</b>		<b>747.115</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>2.160.000</b>	
<p>Erhvervsjendommen er beliggende i Valby og blev anskaffet i 2015. Ejendommen er fuldt udlejet på en lejekontrakt med tredjemand med 6 måneders skriftlig opsigelsesvarsel.</p> <p>Dagsværdien er pr. 31. december 2019 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliseret driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.</p> <p>Ejendommens driftsafkast er beregnet til 144 t.kr. ved anvendelse et afkast på 6,67 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,67 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for erhvervsjendomme i Valby.</p> <p>Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 2.244 t.DKK og 2.082 t.DKK</p>			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	50.000	434.573	484.573
Forslag til resultatdisponering.....		316.519	316.519
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>50.000</b>	<b>751.092</b>	<b>801.092</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til associerede virksomheder.....	1.184.626	0	1.184.626	1.139.066	0	
Anden gæld.....	57.165	0	0	55.085	0	
	<b>1.241.791</b>	<b>0</b>	<b>1.184.626</b>	<b>1.194.151</b>	<b>0</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						 <b>6</b>
Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr 42 med sikkerhed i investeringsejendomme med en bogført værdi på t.kr. 2.160.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						 <b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2018: 2)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CH Ejendomme 1 ApS for 2019 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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.