
CHMI Ejendomme 2 ApS

Industribuen 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 37 82 83 86

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 24/5 2023

Christian Ravn
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for CHMI Ejendomme 2 ApS.

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

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 24. maj 2023

Direktion

Christian Ravn
Direktør

Michael Ravn
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i CHMI Ejendomme 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CHMI Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisorers 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 24. maj 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne28701

Selskabsoplysninger

Selskabet CHMI Ejendomme 2 ApS
Industribuen 2
4700 Næstved
CVR-nr: 37 82 83 86
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Næstved

Direktion Christian Ravn
Michael Ravn

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		1.099.327	1.072.014
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-370.390	-370.390
Resultat før finansielle poster		728.937	701.624
Finansielle indtægter	3	126.095	112.600
Finansielle omkostninger	4	-78.158	-85.673
Resultat før skat		776.874	728.551
Skat af årets resultat	5	-173.047	-162.302
Årets resultat		603.827	566.249

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.300.000	0
Overført resultat	-1.696.173	566.249
	603.827	566.249

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		7.907.270	8.277.660
Materielle anlægsaktiver	6	7.907.270	8.277.660
Anlægsaktiver		7.907.270	8.277.660
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.299.664	2.794.322
Tilgodehavender		3.299.664	2.794.322
Likvide beholdninger		503.021	533.092
Omsætningsaktiver		3.802.685	3.327.414
Aktiver		11.709.955	11.605.074

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.485.917	4.182.090
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.300.000	0
Egenkapital		4.835.917	4.232.090
Hensættelse til udskudt skat		1.303.600	1.351.900
Hensatte forpligtelser		1.303.600	1.351.900
Gæld til realkreditinstitutter		4.205.277	4.671.572
Deposita		537.550	537.550
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.742.827	5.209.122
Gæld til realkreditinstitutter		440.558	439.519
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.188	16.844
Selskabsskat		221.347	210.602
Anden gæld		148.518	144.997
Kortfristede gældsforpligtelser		827.611	811.962
Gældsforpligtelser		5.570.438	6.021.084
Passiver		11.709.955	11.605.074
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	4.182.090	0	4.232.090
Årets resultat	0	-1.696.173	2.300.000	603.827
Egenkapital 31. december	50.000	2.485.917	2.300.000	4.835.917

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

<u>2022</u>	<u>2021</u>
DKK	DKK

2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

370.390	370.390
<u>370.390</u>	<u>370.390</u>

<u>2022</u>	<u>2021</u>
DKK	DKK

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

125.000

112.600

Andre finansielle indtægter

1.095

0

<u>126.095</u>	<u>112.600</u>
----------------	----------------

<u>2022</u>	<u>2021</u>
DKK	DKK

4. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

78.158

85.673

<u>78.158</u>	<u>85.673</u>
---------------	---------------

<u>2022</u>	<u>2021</u>
DKK	DKK

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

221.347

210.602

Årets udskudte skat

-48.300

-48.300

<u>173.047</u>	<u>162.302</u>
----------------	----------------

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	10.500.000
Kostpris 31. december	10.500.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.222.340
Årets afskrivninger	370.390
Ned- og afskrivninger 31. december	2.592.730
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.907.270
Afskrives over	25 år

7. Langfristede gældsforpligtelser

	2022	2021
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	2.576.428	3.021.178
	2.576.428	3.021.178

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	7.907.270	8.277.660
---	-----------	-----------

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for CHMI Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, 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 CHMI Ejendomme 2 ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Bruttofortjeneste

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Lagerbygninger 25 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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.

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