

# CH Ejendomme ApS

Peter Heises Kvarter 4, 9700 Brønderslev  
CVR-nr. 39 71 02 34

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 6. november 2025

---

Henrik Højbjerg Christensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Torvet 10  
DK-9700 Brønderslev  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 98 82 32 88  
broenderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangular graphic that points towards the bottom right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	CH Ejendomme ApS Peter Heises Kvarter 4 9700 Brønderslev
	CVR-nr.: 39 71 02 34 Stiftet: 6. juli 2018 Kommune: Brønderslev Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
<b>Direktion</b>	Henrik Højbjerg Christensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Torvet 10 9700 Brønderslev
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland Nålemagervej 6B 9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for CH Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 6. november 2025

Direktion:

---

Henrik Højbjerg Christensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i CH Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Brønderslev, den 6. november 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Jacob Rask  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35391

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af ejendomme.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>331.426</b>	<b>326.960</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-87.873	-84.353
<b>Driftsresultat</b>		<b>243.553</b>	<b>242.607</b>
Andre finansielle indtægter	1	97	41
Øvrige finansielle omkostninger	2	-141.870	-142.559
<b>Resultat før skat</b>		<b>101.780</b>	<b>100.089</b>
Skat af årets resultat	3	-23.856	-22.020
<b>Årets resultat</b>		<b>77.924</b>	<b>78.069</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		77.924	78.069
<b>I alt</b>		<b>77.924</b>	<b>78.069</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		4.309.018	4.334.587
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.309.018</b>	<b>4.334.587</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.309.018</b>	<b>4.334.587</b>
Andre tilgodehavender		17.104	1.000
Periodeafgrænsningsposter		9.568	8.257
<b>Tilgodehavender</b>		<b>26.672</b>	<b>9.257</b>
Likvide beholdninger		96.772	23.034
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>123.444</b>	<b>32.291</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.432.462</b>	<b>4.366.878</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anparts kapital		50.000	50.000
Overført resultat		281.092	203.168
<b>Egenkapital</b>		<b>331.092</b>	<b>253.168</b>
Hensættelser til udskudt skat		34.475	22.411
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>34.475</b>	<b>22.411</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.355.968	2.464.345
Gæld til pengeinstitutter		0	445.676
Selskabsskat		11.792	26.448
Deposita		49.200	49.200
Langfristede gældsforpligtelser	4	<b>2.416.960</b>	<b>2.985.669</b>
Gæld til realkreditinstitutter		108.375	106.936
Gæld til pengeinstitutter		0	24.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.488.703	935.282
Selskabsskat		26.448	6.225
Anden gæld		16.409	23.187
Kortfristede gældsforpligtelser		<b>1.649.935</b>	<b>1.105.630</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.066.895</b>	<b>4.091.299</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.432.462</b>	<b>4.366.878</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 6

Medarbejderforhold 7

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	50.000	203.168	253.168
Forslag til resultatdisponering		77.924	77.924
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>50.000</b>	<b>281.092</b>	<b>331.092</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter i øvrigt	97	41
	<b>97</b>	<b>41</b>

<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	55.329	50.473
Finansielle omkostninger i øvrigt	86.541	92.086
	<b>141.870</b>	<b>142.559</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	11.792	26.448
Regulering af udskudt skat	12.064	-4.428
	<b>23.856</b>	<b>22.020</b>

<b>4   Langfristede gældsforpligtelser</b>	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
kr.				
Gæld til realkreditinstitutter	2.464.343	108.375	1.907.678	2.571.281
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	469.676
Selskabsskat	38.240	26.448	0	32.673
Deposita	49.200	0	49.200	49.200
	<b>2.551.783</b>	<b>134.823</b>	<b>1.956.878</b>	<b>3.122.830</b>

### 5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for CH Holding, Brønderslev ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## Noter

### 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.464 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør 4.309 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld, 0 tkr., er der deponeret ejerpantebreve på samlet 1.300 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør 4.309 tkr. Ejerpantebrevene på 1.300 tkr. er tilsvarende stillet til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet virksomhed, der pr. balancedagen udgør 135 tkr.

	2024/25	2023/24
--	---------	---------

### 7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CH Ejendomme ApS for 2024/25 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

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0-50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentes anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.