

---

# *CHMI Ejendomme 2 ApS*

Industribuen 2, 4700 Næstved

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 37 82 83 86

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 8/6 2024

Christian Ravn  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 8. juni 2024

## 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 2023 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 8. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Pedersen

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	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.219.743</b>	<b>1.099.327</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-370.390	-370.390
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>849.353</b>	<b>728.937</b>
Finansielle indtægter	3	106.424	126.095
Finansielle omkostninger	4	-80.660	-78.158
<b>Resultat før skat</b>		<b>875.117</b>	<b>776.874</b>
Skat af årets resultat	5,6	-30.396	-173.047
<b>Årets resultat</b>		<b>844.721</b>	<b>603.827</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.300.000
Overført resultat	844.721	-1.696.173
	<b>844.721</b>	<b>603.827</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		7.536.880	7.907.270
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>7.536.880</b>	<b>7.907.270</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.536.880</b>	<b>7.907.270</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.724.278	3.299.664
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.724.278</b>	<b>3.299.664</b>
Likvide beholdninger		359.931	503.021
Omsætningsaktiver		2.084.209	3.802.685
<b>Aktiver</b>		<b>9.621.089</b>	<b>11.709.955</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.330.638	2.485.917
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.300.000
<b>Egenkapital</b>		<b>3.380.638</b>	<b>4.835.917</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.079.400	1.303.600
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.079.400</b>	<b>1.303.600</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.739.764	4.205.277
Deposita		537.550	537.550
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>4.277.314</b>	<b>4.742.827</b>
Gæld til realkreditinstitutter		441.600	440.558
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.188	17.188
Selskabsskat		254.596	221.347
Anden gæld		170.353	148.518
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>883.737</b>	<b>827.611</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.161.051</b>	<b>5.570.438</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.621.089</b>	<b>11.709.955</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	2.485.917	2.300.000	4.835.917
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.300.000	-2.300.000
Årets resultat	0	844.721	0	844.721
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>3.330.638</b>	<b>0</b>	<b>3.380.638</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

	2023	2022
	DKK	DKK
	370.390	370.390
	<b>370.390</b>	<b>370.390</b>

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	DKK	DKK
	100.700	125.000
	5.724	1.095
	<b>106.424</b>	<b>126.095</b>

## 4. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
	80.660	78.158
	<b>80.660</b>	<b>78.158</b>

## 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

	2023	2022
	DKK	DKK
	254.596	221.347
	-224.200	-48.300
	<b>30.396</b>	<b>173.047</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>6. Særlige poster</b>		
Regulering af udskudt skat tidligere år	166.400	0
	<u>166.400</u>	<u>0</u>
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og bygninger
		DKK
Kostpris 1. januar		10.500.000
Kostpris 31. december		<u>10.500.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		2.592.730
Årets afskrivninger		370.390
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>2.963.120</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u>7.536.880</u>
Afskrives over		<u>25 år</u>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	2.130.621	2.576.428
	<u>2.130.621</u>	<u>2.576.428</u>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>9. 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	7.536.880	7.907.270

# Noter til årsregnskabet

2023

2022

DKK

DKK

## 9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### 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 administrationsselskab 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

## 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CHMI Ejendomme 2 ApS for 2023 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 2023 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.