

# CHMI Ejendomme 2 ApS

Industribuen 2, 4700 Næstved

## Årsrapport for 2024

CVR-nr. 37 82 83 86

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 01/04/2025

Christian Ravn  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 1. april 2025

### 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 2024 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 revisoreres 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 1. april 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Pedersen

statsautoriseret revisor

mne28701



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	CHMI Ejendomme 2 ApS Industribuen 2 4700 Næstved CVR-nr: 37 82 83 86 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Næstved
<b>Direktion</b>	Christian Ravn Michael Ravn
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2024	2023
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.224.316</b>	<b>1.219.743</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-370.390	-370.390
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>853.926</b>	<b>849.353</b>
Finansielle indtægter	4	88.547	106.424
Finansielle omkostninger	5	-154.945	-80.660
<b>Resultat før skat</b>		<b>787.528</b>	<b>875.117</b>
Skat af årets resultat	6	-177.588	-30.396
<b>Årets resultat</b>		<b>609.940</b>	<b>844.721</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2024	2023
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	609.940	844.721
	<b>609.940</b>	<b>844.721</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

(DKK)	Note	2024	2023
Grunde og bygninger		7.166.490	7.536.880
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b>7.166.490</b>	<b>7.536.880</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.166.490</b>	<b>7.536.880</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.670.828	1.724.278
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.670.828</b>	<b>1.724.278</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>354.458</b>	<b>359.931</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.025.286</b>	<b>2.084.209</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.191.776</b>	<b>9.621.089</b>

## Balance 31. december

### Passiver

(DKK)	Note	2024	2023
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.940.578	3.330.638
<b>Egenkapital</b>		<b>3.990.578</b>	<b>3.380.638</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.021.700	1.079.400
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.021.700</b>	<b>1.079.400</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.310.260	3.739.764
Deposita		0	537.550
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>3.310.260</b>	<b>4.277.314</b>
Gæld til realkreditinstitutter		442.646	441.600
Kreditinstitutter		478	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.750	17.188
Selskabsskat		235.288	254.596
Anden gæld		174.076	170.353
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>869.238</b>	<b>883.737</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.179.498</b>	<b>5.161.051</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.191.776</b>	<b>9.621.089</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	50.000	3.330.638	3.380.638
Årets resultat	0	609.940	609.940
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>3.940.578</b>	<b>3.990.578</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

### 2. Medarbejderforhold

	2024	2023
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2

Selskabets medarbejdere består alene af selskabets direktører, som ikke får udbetalt vederlag.

### 3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

(DKK)	2024	2023
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	370.390	370.390
	<b>370.390</b>	<b>370.390</b>

### 4. Finansielle indtægter

(DKK)	2024	2023
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	83.300	100.700
Andre finansielle indtægter	5.247	5.724
	<b>88.547</b>	<b>106.424</b>

### 5. Finansielle omkostninger

(DKK)	2024	2023
Andre finansielle omkostninger	154.945	80.660
	<b>154.945</b>	<b>80.660</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6. Skat af årets resultat

(DKK)	2024	2023
Årets aktuelle skat	235.288	254.596
Årets udskudte skat	-57.700	-224.200
	<b>177.588</b>	<b>30.396</b>

### 7. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	10.500.000
Kostpris 31. december	10.500.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.963.120
Årets afskrivninger	370.390
Ned- og afskrivninger 31. december	3.333.510
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>7.166.490</b>
Afskrives over	25 år

### 8. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2024	2023
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	1.683.754	2.130.621
	<b>1.683.754</b>	<b>2.130.621</b>

### 9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024	2023
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	7.166.490	7.536.880

## Noter til årsregnskabet

### 9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

#### **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

### 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CHMI Ejendomme 2 ApS for 2024 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 2024 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.

#### 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.

## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **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 nominal værdi.