

CHS Capital ApS
Guldagervænget 26, 7160 Tørring

Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

CVR-nr. 34 61 37 96

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. december 2025.

Lene Smedegaard Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for CHS Capital ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 16. december 2025

Direktion

Lene Smedegaard Jørgensen

Bestyrelse

Viola Smedegaard Jørgensen
formand

Lene Smedegaard Jørgensen

Preben Kristian Bank Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i CHS Capital ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CHS Capital ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Kolding, den 16. december 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Line Kovsted

statsautoriseret revisor
mne34178

Selskabsoplysninger

Selskabet	CHS Capital ApS Guldagervænget 26 7160 Tørring
	CVR-nr.: 34 61 37 96
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 14. regnskabsår
Bestyrelse	Viola Smedegaard Jørgensen, formand Lene Smedegaard Jørgensen Preben Kristian Bank Jørgensen
Direktion	Lene Smedegaard Jørgensen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 6000 Kolding
Bankforbindelse	Danske Bank

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CHS Capital ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning, som består af indtægter ved udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter kapitalandele i unoterede selskaber, hvor ejerandelen er under 20 %. Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes i balancen til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	312.886	336.568
2 Personaleomkostninger	-104.500	-118.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-266.374</u>	<u>-266.374</u>
Driftsresultat	-57.988	-47.806
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	265.335	12.032
Andre finansielle indtægter	3.708.121	7.211.749
Nedskrivning af finansielle aktiver	-70.025	-1.633
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.687.652</u>	<u>-802.094</u>
Resultat før skat	1.157.791	6.372.248
Skat af årets resultat	<u>-280.894</u>	<u>-1.520.197</u>
Årets resultat	<u>876.897</u>	<u>4.852.051</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	75.000	67.778
Overføres til overført resultat	<u>801.897</u>	<u>4.784.273</u>
Disponeret i alt	<u>876.897</u>	<u>4.852.051</u>

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	11.054.414	11.320.788
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.054.414</u>	<u>11.320.788</u>
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	2.316.630	2.328.694
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.316.630</u>	<u>2.328.694</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>13.371.044</u>	<u>13.649.482</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	892.900	785.000
Andre tilgodehavender	141.141	125.523
Tilgodehavender i alt	<u>1.034.041</u>	<u>910.523</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	45.326.370	44.203.350
Værdipapirer i alt	<u>45.326.370</u>	<u>44.203.350</u>
Likvide beholdninger	3.737.364	3.840.415
Omsætningsaktiver i alt	<u>50.097.775</u>	<u>48.954.288</u>
Aktiver i alt	<u>63.468.819</u>	<u>62.603.770</u>

Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	500.000	500.000
6 Overført resultat	57.982.975	57.181.078
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>75.000</u>	<u>67.778</u>
Egenkapital i alt	<u>58.557.975</u>	<u>57.748.856</u>
Gældsforpligtelser		
8 Deposita	<u>105.248</u>	<u>103.247</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>105.248</u>	<u>103.247</u>
Gæld til pengeinstitutter	3.390.435	3.214.392
Modtagne forudbetalinger fra kunder	52.216	52.216
Leverandører af varer og tjenesteydelser	241.705	132.988
Selskabsskat	273.660	537.233
Anden gæld	<u>847.580</u>	<u>814.838</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.805.596</u>	<u>4.751.667</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.910.844</u>	<u>4.854.914</u>
Passiver i alt	<u>63.468.819</u>	<u>62.603.770</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 9 Oplysninger om dagsværdi
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at fungere som holdingselskab samt at drive investeringsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	4.500	18.000
Pensioner	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
	<u>104.500</u>	<u>118.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2024	<u>13.318.593</u>	<u>13.318.593</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>13.318.593</u>	<u>13.318.593</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	-1.997.805	-1.731.431
Årets af-/nedskrivninger	<u>-266.374</u>	<u>-266.374</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<u>-2.264.179</u>	<u>-1.997.805</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>11.054.414</u>	<u>11.320.788</u>

4. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. juli 2024	2.328.694	2.341.948
Tilgang i årets løb	<u>57.961</u>	<u>-13.254</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>2.386.655</u>	<u>2.328.694</u>
Årets nedskrivninger	<u>-70.025</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger 30. juni 2025	<u>-70.025</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>2.316.630</u>	<u>2.328.694</u>

5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2024	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Noter

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2024	57.181.078	52.396.805
Årets overførte overskud eller underskud	<u>801.897</u>	<u>4.784.273</u>
	<u>57.982.975</u>	<u>57.181.078</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. juli 2024	67.778	65.444
Udloddet udbytte	-67.778	-65.444
Udbytte for regnskabsåret	<u>75.000</u>	<u>67.778</u>
	<u>75.000</u>	<u>67.778</u>
8. Deposita		
Deposita i alt	<u>105.248</u>	<u>103.247</u>
9. Oplysninger om dagsværdi		
	Børsnoterede aktier	Børsnoterede obligationer
Dagsværdi 30. juni 2025	<u>31.948.781</u>	<u>13.377.591</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>882.341</u>	<u>600.480</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 3.390 t.kr., har selskabet givet pant i børsnoterede værdipapirer med en kursværdi pr. 30. juni 2025 på 30.485 t.kr. og en depotafkastkonto med en værdi på 2.428 t.kr. pr. 30. juni 2025.		
11. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
		<u>t.kr.</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser i alt		<u>3.469</u>