

---

# *CHMI Ejendomme ApS*

Industribuen 2, 4700 Næstved

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 34 70 43 17

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 10/6 2022

Christian Ravn  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|                                                      | <u>Side</u> |
|------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                   |             |
| Ledelsespåtegning                                    | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab      | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                           |             |
| Selskabsoplysninger                                  | 3           |
| <b>Årsregnskab</b>                                   |             |
| Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021 | 4           |
| Balance 31. december 2021                            | 5           |
| Egenkapitalopgørelse                                 | 7           |
| Noter til årsregnskabet                              | 8           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for CHMI Ejendomme 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 10. juni 2022

## Direktion

Christian Ravn  
Direktør

Michael Ravn  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i CHMI Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CHMI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 10. juni 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne28701

# Selskabsoplysninger

|                  |                                                                                                                                                                |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b> | CHMI Ejendomme ApS<br><br>Industribuen 2<br>4700 Næstved<br><br>CVR-nr: 34 70 43 17<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Hjemstedskommune: Næstved |
| <b>Direktion</b> | Christian Ravn<br>Michael Ravn                                                                                                                                 |
| <b>Revisor</b>   | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Eventyrvej 16<br>4100 Ringsted                                                           |

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                                   | Note | 2021<br>DKK    | 2020<br>DKK    |
|---------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>869.748</b> | <b>674.768</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -218.838       | -218.838       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>650.910</b> | <b>455.930</b> |
| Finansielle indtægter                             | 2    | 0              | 52.700         |
| Finansielle omkostninger                          | 3    | -158.242       | -210.384       |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>492.668</b> | <b>298.246</b> |
| Skat af årets resultat                            | 4    | -109.165       | -65.983        |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>383.503</b> | <b>232.263</b> |

## Resultatdisponering

|                                 | 2021<br>DKK    | 2020<br>DKK    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Forslag til resultatdisponering |                |                |
| Overført resultat               | 383.503        | 232.263        |
|                                 | <b>383.503</b> | <b>232.263</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                              | Note | 2021<br>DKK       | 2020<br>DKK       |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 10.929.867        | 11.148.705        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>10.929.867</b> | <b>11.148.705</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>10.929.867</b> | <b>11.148.705</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 0                 | 1.092.329         |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>0</b>          | <b>1.092.329</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>415.838</b>    | <b>14.722</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>415.838</b>    | <b>1.107.051</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>11.345.705</b> | <b>12.255.756</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|                                                   | Note | 2021<br>DKK       | 2020<br>DKK       |
|---------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 80.000            | 80.000            |
| Overført resultat                                 |      | 3.384.840         | 3.001.337         |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>3.464.840</b>  | <b>3.081.337</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 267.000           | 239.100           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>267.000</b>    | <b>239.100</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 4.519.571         | 4.913.563         |
| Deposita                                          |      | 431.650           | 431.650           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 5    | <b>4.951.221</b>  | <b>5.345.213</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 378.080           | 376.113           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 36.587            | 21.000            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 2.054.097         | 2.986.830         |
| Selskabsskat                                      |      | 81.265            | 34.383            |
| Anden gæld                                        |      | 112.615           | 171.780           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>2.662.644</b>  | <b>3.590.106</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>7.613.865</b>  | <b>8.935.319</b>  |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>11.345.705</b> | <b>12.255.756</b> |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1    |                   |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6    |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                          | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|--------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
|                          | DKK                  | DKK                  | DKK              |
| Egenkapital 1. januar    | 80.000               | 3.001.337            | 3.081.337        |
| Årets resultat           | 0                    | 383.503              | 383.503          |
| Egenkapital 31. december | <b>80.000</b>        | <b>3.384.840</b>     | <b>3.464.840</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

| 2021 | 2020 |
|------|------|
| DKK  | DKK  |

## 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

|          |               |
|----------|---------------|
| 0        | 52.700        |
| <b>0</b> | <b>52.700</b> |

| 2021 | 2020 |
|------|------|
| DKK  | DKK  |

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

|                |                |
|----------------|----------------|
| 77.500         | 123.800        |
| 80.742         | 86.584         |
| <b>158.242</b> | <b>210.384</b> |

Andre finansielle omkostninger

| 2021 | 2020 |
|------|------|
| DKK  | DKK  |

## 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

|        |        |
|--------|--------|
| 81.265 | 34.383 |
|--------|--------|

Årets udskudte skat

|                |               |
|----------------|---------------|
| 27.900         | 31.600        |
| <b>109.165</b> | <b>65.983</b> |

| 2021 | 2020 |
|------|------|
| DKK  | DKK  |

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| 2.996.594        | 3.382.649        |
| <b>2.996.594</b> | <b>3.382.649</b> |

## Noter til årsregnskabet

|                                                                                                                                                                         | 2021       | 2020       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                                         | DKK        | DKK        |
| <b>6. 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                                                                                                                     | 10.929.867 | 11.148.705 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for <i>tilknyttet virksomheds bankgæld</i> :                                                                                  |            |            |
| Ejerpantebreve på i alt DKK 0 (2020: DKK 2.000.000), der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af: | 0          | 11.148.705 |

### 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

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CHMI Ejendomme ApS for 2021 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 2021 er aflagt i DKK.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter 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 dets moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske 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                          | 40 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år  |

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

# Noter til årsregnskabet

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.

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 nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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, 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.

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 renteomkostning over låneperioden.

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