

CHS EJENDOMME A/S

CVR-nr.: 25357787

Johannes Larsens Vej 22 1 th
5220 Odense SØ

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

03/02/2023

Cleo Schou
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	CHS EJENDOMME A/S Johannes Larsens Vej 22 1 th 5220 Odense SØ
	CVR-nr.: 25357787 Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022
Revisor	Mentor TM registreret revisionsinteressentskab Græsholmvænget 8, 1 5610 Assens DK Danmark
	CVR-nr.: 27477933 P-enhed: 1010258304

Ledespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for CHS Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 03/02/2023

Direktion

Laila Cleo Schou

Bestyrelse

Tony Verner Hansen

Bo Anker Schou
Formand

Laila Cleo Schou

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse af CHS Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for CHS Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Revisors ansvar

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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Ledelsens ansvar

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Den udførte assistance

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.

Assens, den 03/02/2023

Mentor TM registreret revisionsinteressentskab
CVR-nr.: 27477933
Svend Kristensen, mne7878
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Væsentligste aktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er at besidde og udleje ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

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 og nedskrivninger, med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

I bruttofortjeneste indgår posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og virksomhedens administration.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver afskrives over deres forventede brugstid. Afskrivningsperioden er beskrevet under de enkelte anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende børsnoterede værdipapirer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Bygninger	50 år, scrapværdi tkr. 277
Grunde	Afskrives ikke

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 driftsposter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger efter en individuel vurdering til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Værdipapirer

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Skyldig selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		98.766	130.698
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-27.134	-27.134
Resultat af ordinær primær drift		71.632	103.564
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	1	-175.309	155.205
Andre finansielle omkostninger		-21.616	-7.471
Ordinært resultat før skat		-125.293	251.298
Skat af årets resultat		27.547	-55.434
Årets resultat		-97.746	195.864
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	25.000
Overført resultat		-97.746	170.864
I alt		-97.746	195.864

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		1.802.603	1.829.737
Materielle anlægsaktiver i alt		1.802.603	1.829.737
Anlægsaktiver i alt		1.802.603	1.829.737
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.300	6.925
Periodeafgrænsningsposter		13.597	13.597
Tilgodehavender i alt		22.897	20.522
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.048.624	1.437.543
Værdipapirer og kapitalandele i alt		1.048.624	1.437.543
Likvide beholdninger		468.862	233.353
Omsætningsaktiver i alt		1.540.383	1.691.418
AKTIVER I ALT		3.342.986	3.521.155

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Registreret kapital mv.		1.010.000	1.010.000
Overført resultat		1.957.831	2.055.577
Egenkapital i alt		2.967.831	3.065.577
Hensættelse til udskudt skat		13.405	40.942
Hensatte forpligtelser i alt		13.405	40.942
Gæld til realkreditinstitutter		250.213	281.958
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	250.213	281.958
Gæld til realkreditinstitutter		31.745	31.851
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.944	21.146
Skyldig selskabsskat		0	15.849
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		12.768	18.752
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.750	6.750
Periodeafgrænsningsposter		1.210	1.210
Deposita		37.120	37.120
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		111.537	132.678
Gældsforpligtelser i alt		361.750	414.636
PASSIVER I ALT		3.342.986	3.521.155

Noter

1. Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver

Reguleringen omfatter dagsværdiregulering af børsnoterede aktier og obligationer indregnet under andre værdipapirer og kapitalandele.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af gælden til realkreditinstitut forfalder tkr. 124 efter mere end 5 år.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet pantebrev med pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 1.803 til sikkerhed for selskabets gæld på tkr. 282 til realkreditinstitut.

4. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	2022 kr.	2021 kr.
Børsnoterede aktier og obligationer indregnet under andre værdipapirer og kapitalandele	1.048.624	1.437.543
	<u>1.048.624</u>	<u>1.437.543</u>

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2022 0
------------------------------	-----------