

CH Huse P/S

Stuðiestræde 13D, st.th., 1455 København K

CVR-nr. 39 58 06 75

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2023.

Peter Michael Møgelgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for CH Huse P/S.

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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 15. juni 2023

Direktion

Peter Michael Møgelgaard

Bestyrelse

Henrik Michael Møgelgaard

Christian Thysen

Peter Michael Møgelgaard

Selskabsoplysninger

Selskabet

CH Huse P/S
Studiestræde 13D, st.th.
1455 København K

CVR-nr.: 39 58 06 75
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Henrik Michael Møgelgaard
Christian Thysen
Peter Michael Møgelgaard

Direktion

Peter Michael Møgelgaard

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CH Huse P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af ledelsen danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Udbytte

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

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttotab	-95.348	-166.211
Værdiregulering af investeringsejendomme	496.977	1.091.510
Andre finansielle indtægter	56.360	0
Øvrige finansielle omkostninger	-79.329	-115.147
Årets resultat	378.660	810.152
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	2.400.000	0
Udbytte for regnskabsåret	75.568	0
Overføres til overført resultat	0	810.152
Disponeret fra overført resultat	-2.096.908	0
Disponeret i alt	378.660	810.152

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>12.250.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>12.250.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>12.250.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>7.500</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>7.500</u>
	Likvide beholdninger	<u>497.887</u>	<u>103.988</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>497.887</u>	<u>111.488</u>
	Aktiver i alt	<u>497.887</u>	<u>12.361.488</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	0	2.096.908
Foreslået udbytte for regnskabsåret	75.568	0
Egenkapital i alt	<u>200.568</u>	<u>2.221.908</u>
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.221.924
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	2.221.924
 Gæld til pengeinstitutter	0	3.809.837
Anden gæld	297.319	4.107.819
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	297.319	7.917.656
 Gældsforpligtelser i alt	<u>297.319</u>	<u>10.139.580</u>
 Passiver i alt	<u>497.887</u>	<u>12.361.488</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets har i regnskabsåret frasolgt dets ejendom og er uden aktivitet.

2. Investerings ejendomme

Kostpris 1. januar 2022	9.697.376	6.038.986
Tilgang i årets løb	0	3.658.390
Afgang i årets løb	-9.697.376	0
Kostpris 31. december 2022	0	9.697.376
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	2.552.624	1.461.014
Årets regulering til dagsværdi	0	1.091.610
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-2.552.624	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	0	2.552.624
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0	12.250.000

Selskabet har i 2022 frasolgt sin ejendom med en gevinst på t.kr. 497.