

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

CVR-nr. 39 58 06 75

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2022.

Henrik Møgelgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for CH Huse P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 15. juni 2022

Direktion

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

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.

Ændring af anvendt regnskabspraksis for grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Tidligere blev grunde og bygninger indregnet og målt til kostpris fratrukket afskrivninger. Ændringen sker for at give et mere retvisende billede af selskabets værdier. Sammenligningstal er tilrettet ny regnskabspraksis.

Ændringen indebærer en positiv påvirkning af årets resultat på t.kr. 1.283, og en positiv påvirkning af egenkapitalen pr. 31. december 2021 med t.kr. 2.880.

Resultatet for 2020 er som følge af ændringen påvirket positivt med t.kr. 1.126 og egenkapitalen pr. 31. december 2020 er positivt påvirket med t.kr. 1.587.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 mellemværende 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 finansiell 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”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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

Note	2021	2020
Bruttotab	-166.211	190.055
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.091.510	1.000.000
Øvrige finansielle omkostninger	-115.147	-41.369
Årets resultat	810.152	1.148.686
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	810.152	1.148.686
Disponeret i alt	810.152	1.148.686

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>12.250.000</u>	<u>7.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.250.000</u>	<u>7.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.250.000</u>	<u>7.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>7.500</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.500</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>103.988</u>	<u>303.881</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>111.488</u>	<u>303.881</u>
	Aktiver i alt	<u>12.361.488</u>	<u>7.803.881</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2021	2020
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.096.908	1.286.756
	Egenkapital i alt	2.221.908	1.411.756
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	2.221.924	2.230.435
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.221.924	2.230.435
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	3.809.837	0
	Anden gæld	4.107.819	4.161.690
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.917.656	4.161.690
	Gældsforpligtelser i alt	10.139.580	6.392.125
	Passiver i alt	12.361.488	7.803.881

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning af ejendomme.

2. Investerings ejendomme

Kostpris 1. januar 2021	6.038.986	6.038.986
Tilgang i årets løb	3.658.390	0
Kostpris 31. december 2021	9.697.376	6.038.986
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	1.461.014	461.014
Årets regulering til dagsværdi	1.091.610	1.000.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	2.552.624	1.461.014
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	12.250.000	7.500.000

Selskabets investerings ejendomme består af nedenstående ejendom:

Beliggenhed	Type af ejendom	Antal m2	Afkastprocent
Storkøbenhavn	Beboelse	212	3,0%

Investerings ejendommen er, jævnfør beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendomme værdiansættes en gang årligt (senest pr. 31. december 2021) til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

2. Investeringssejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringssejendommene reduceres med t.kr. 3.100 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende. 2.222 t.kr. til - 885 t.kr.

3. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.221.924	2.230.435
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.221.924	2.230.435
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 2.027.822	 2.122.745

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Peter Michael Møgelgård

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-041761507304

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-06-15 12:59:05 UTC

NEM ID 

Henrik Michael Møgelgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-347895257295

IP: 188.177.xxx.xxx

2022-06-15 19:41:18 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6ENYV-HWL4I-EPWES-0DY0H-50EBT-Q000Q

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>