
C. B. H. Invest ApS

Københavnsvej 69, 4000 Roskilde

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 10 22 08 74

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 12/10 2016

Claus Bernt Hansen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for C. B. H. Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 12. oktober 2016

Direktion

Claus Bernt Hansen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i C. B. H. Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for C. B. H. Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Hillerød, den 12. oktober 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Peter Falk

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

C. B. H. Invest ApS
Københavnsvej 69
4000 Roskilde

CVR-nr.: 10 22 08 74
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Regnskabsår: 30. regnskabsår
Hjemstedskommune: Roskilde

Direktion

Claus Bernt Hansen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Årsrapporten for C. B. H. Invest ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af at eje og udleje ejendomme samt opkøb og salg af ejendomme, enten i eget regi eller i datterselskaber, herunder kommanditselskaber.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud før afskrivninger og skat på DKK 2.990.826 og et overskud efter skat på DKK 3.480.703, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en egenkapital på DKK 35.799.764.

Koncernen har igangværende projekter, som forventes realiseret over de kommende år.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttotab		-294.988	-431.711
Personaleomkostninger	1	-1.379.256	-2.103.243
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-120.769	-120.769
Resultat før finansielle poster		-1.795.013	-2.655.723
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		5.680.471	775.143
Finansielle indtægter	3	167.603	125.281
Finansielle omkostninger	4	-1.183.004	-1.077.994
Resultat før skat		2.870.057	-2.833.293
Skat af årets resultat	5	610.646	1.113.405
Årets resultat		3.480.703	-1.719.888

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		101.200	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.680.471	1.075.143
Overført resultat		-2.300.968	-2.895.031
		3.480.703	-1.719.888

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Grunde og bygninger		6.393.238	6.514.007
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		169.789	169.789
Materielle anlægsaktiver	6	6.563.027	6.683.796
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	42.857.587	37.177.116
Andre værdipapirer og kapitalandele		109.371	359.369
Andre tilgodehavender		2.157.575	2.079.781
Finansielle anlægsaktiver		45.124.533	39.616.266
Anlægsaktiver		51.687.560	46.300.062
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.400	14.400
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.606.421	4.983.325
Andre tilgodehavender		216.444	159.330
Udskudt skatteaktiv		3.808.196	4.929.491
Selskabsskat		2.060.588	328.647
Tilgodehavender		10.724.049	10.415.193
Likvide beholdninger		946.548	1.943.292
Omsætningsaktiver		11.670.597	12.358.485
Aktiver		63.358.157	58.658.547

Balance 30. april

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		167.135	624.266
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		24.449.140	18.768.669
Overført resultat		10.957.289	12.801.126
Foreslået udbytte for regnskabsåret		101.200	100.000
Egenkapital	8	35.799.764	32.419.061
Gæld til realkreditinstitutter		3.377.232	3.549.381
Langfristede gældsforpligtelser	9	3.377.232	3.549.381
Gæld til realkreditinstitutter	9	185.000	155.817
Leverandører af varer og tjenesteydelser		109.300	26.377
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.332.443	21.831.041
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		132.848	73.738
Anden gæld		421.570	603.132
Kortfristede gældsforpligtelser		24.181.161	22.690.105
Gældsforpligtelser		27.558.393	26.239.486
Passiver		63.358.157	58.658.547
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	125.000	624.266	18.768.669	12.801.126	100.000	32.419.061
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-100.000	-100.000
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-457.131	0	457.131	0	0
Årets resultat	0	0	5.680.471	-2.300.968	101.200	3.480.703
Egenkapital 30. april	125.000	167.135	24.449.140	10.957.289	101.200	35.799.764

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.433.024	1.993.601
Pensioner	6.047	3.501
Andre omkostninger til social sikring	17.452	18.564
Andre personaleomkostninger	-77.267	87.577
	<u>1.379.256</u>	<u>2.103.243</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	120.769	120.769
	<u>120.769</u>	<u>120.769</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	167.588	199.153
Andre finansielle indtægter	15	-73.872
	<u>167.603</u>	<u>125.281</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.101.548	997.168
Andre finansielle omkostninger	81.456	80.826
	<u>1.183.004</u>	<u>1.077.994</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-1.731.941	-328.647
Årets udskudte skat	1.121.295	-784.758
	<u>-610.646</u>	<u>-1.113.405</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	I alt DKK
Kostpris 1. maj	7.278.528	365.899	7.644.427
Kostpris 30. april	7.278.528	365.899	7.644.427
Opskrivninger 1. maj	214.276	0	214.276
Opskrivninger 30. april	214.276	0	214.276
Ned- og afskrivninger 1. maj	978.796	196.110	1.174.906
Årets afskrivninger	120.770	0	120.770
Ned- og afskrivninger 30. april	1.099.566	196.110	1.295.676
Regnskabsmæssig værdi 30. april	6.393.238	169.789	6.563.027

7 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Kostpris 1. maj	14.223.710	14.223.710
Kostpris 30. april	14.223.710	14.223.710
Værdireguleringer 1. maj	22.953.406	22.178.263
Årets resultat	5.680.471	775.143
Værdireguleringer 30. april	28.633.877	22.953.406
Regnskabsmæssig værdi 30. april	42.857.587	37.177.116

Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
CBH Ejendomsselskab ApS	Roskilde	5.000.000	100%	4.071.059	-117.934
CBH Projektudvikling ApS	Roskilde	125.000	100%	37.690.819	5.798.405
Hansen & Tved Ltd.	Antigua	-	75%	1.095.709	-
				<u>42.857.587</u>	<u>5.680.471</u>

8 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.637.232	2.715.256
Mellem 1 og 5 år	740.000	834.125
Langfristet del	<u>3.377.232</u>	<u>3.549.381</u>
Inden for 1 år	185.000	155.817
	<u>3.562.232</u>	<u>3.705.198</u>

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på TDKK	3.560.211	3.651.166
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitut:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.102 og realkreditpantebrev på TDKK 3.196, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af TDKK	3.560.211	3.651.166

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har afgivet ulimineret selvskyldnerkaution samt ydet et ansvarligt lån på TDKK 2.158 for Claus B Hansen & Allan Chabert A/S Arkitekter MAA.

Der er over for selskabets pengeinstitut afgivet solidarisk selvskyldnerkaution vedrørende dattervirksomhederne CBH Projektudvikling ApS og CBH Ejendomsselskab ApS.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for C. B. H. Invest ApS for 2015/16 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.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af lokaler indregnes i resultatopgørelsen, når fordele og risici er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Regnskabspraksis

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommenes løbende drift, salg og administration, tab på debitorer m.v..

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

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 forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt,

Regnskabspraksis

hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	100 år
Installationer	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0-10 år
Kunst værdiansættes til kostpris	år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapir er og kapitalandele, indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter udlån, der måles til dagsværdien på balancedagen.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter udlån, der måles til dagsværdien på balancedagen.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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