

CBS Investment ApS

Hjemstedsadresse: Stenkær 27, Smørumnedre, 2765 Smørum

CVR-nummer 12 89 55 34

Årsrapport 2021

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2022

Carsten Bjerregaard Svendsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsesberetning | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |
| Regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter til årsregnskabet | 13 |

Selskabsoplysninger

| | |
|-----------------------|--|
| Selskabet | CBS Investment ApS Stenkær 27 Smørumnedre 2765 Smørum Hjemstedskommune: Egedal |
| Direktion | Carsten Bjerregaard Svendsen |
| Stiftelsesdato | 17. marts 1989 |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været investering i fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for CBS Investment ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2021.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 21. juni 2022

Direktion

Carsten Bjerregaard Svendsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i CBS Investment ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for CBS Investment ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 om 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.

Helsingør, den 21. juni 2022

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Peter K. Gøbel
statsautoriseret revisor
mne9319

Niels Borum Madsen
statsautoriseret revisor
mne32274

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for CBS Investment ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er 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 og nedskrivninger.

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.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv..

Regnskabspraxis

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 dets moderselskab. CBS Holding I ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

| | | | |
|---|-----------|----------------------|----|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 - 10 år | Forventet scrapværdi | 0% |
|---|-----------|----------------------|----|

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Regnskabspraksis

Bygninger

Grunde og bygninger indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Ved efterfølgende indregninger værdiansættes selskabets ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger føres direkte på selskabets egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er ejendommens dagsværdi med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

| | | | |
|-----------|-------|----------------------|----------|
| Bygninger | 80 år | Forventet scrapværdi | 10 - 20% |
|-----------|-------|----------------------|----------|

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab CBS Holding I ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | -64.848 | -13.673 |
| 3 Afskrivninger | -28.042 | 0 |
| Resultat af primær drift | -92.890 | -13.673 |
| Andre finansielle omkostninger | -4.325 | -3.565 |
| Resultat før skat | -97.215 | -17.238 |
| 1 Skat af årets resultat | 15.218 | 3.792 |
| Årets resultat | -81.997 | -13.446 |
| Resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| Overført til overført resultat | -81.997 | -13.446 |
| Disponeret | -81.997 | -13.446 |

Balance 31. december

Aktiver

| Note | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|
| 3 Grunde og bygninger | 4.965.292 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 4.965.292 | 0 |
| Andre kapitalandele og værdipapirer | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Finansielle anlægsaktiver | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Anlægsaktiver | 9.965.292 | 5.000.000 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 15.218 | 3.792 |
| Andre tilgodehavender | 286.895 | 113.396 |
| Tilgodehavender | 302.113 | 117.188 |
| Likvide beholdninger | 465.861 | 484.382 |
| Omsætningsaktiver | 767.974 | 601.570 |
| Aktiver i alt | 10.733.266 | 5.601.570 |

Balance 31. december

Passiver

| Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| Selskabskapital | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Overført resultat | 4.505.752 | 4.587.749 |
| Foreslået udbytte | 0 | 0 |
| Egenkapital | 5.505.752 | 5.587.749 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 4.713.083 | 100 |
| Anden gæld | 514.431 | 13.721 |
| Kortfristet gæld | 5.227.514 | 13.821 |
| Gæld i alt | 5.227.514 | 13.821 |
| Passiver i alt | 10.733.266 | 5.601.570 |

- 2 Personaleomkostninger
 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 5 Eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte | Egenkapital i alt |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 515.000 | 86.195 | 0 | 601.195 |
| Kapitalforhøjelse | 485.000 | 4.515.000 | 0 | 5.000.000 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | -13.446 | 0 | -13.446 |
| Egenkapital 31. december 2020 | 1.000.000 | 4.587.749 | 0 | 5.587.749 |
| | | | | |
| Egenkapital 1. januar 2021 | 1.000.000 | 4.587.749 | 0 | 5.587.749 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | -81.997 | 0 | -81.997 |
| Egenkapital 31. december 2021 | 1.000.000 | 4.505.752 | 0 | 5.505.752 |

Noter til årsregnskabet

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|---------------|
| 1 Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat af årets resultat | -15.218 | -3.792 |
| Ændring af hensættelse til udskudt skat | 0 | 0 |
| | <u>-15.218</u> | <u>-3.792</u> |

2 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

3 Grunde og bygninger

| | | |
|--|-------------------------|-----------------|
| Anskaffelsessum 1. januar | 0 | 0 |
| Tilgang | 4.993.334 | |
| Anskaffelsessum 31. december | <u>4.993.334</u> | <u>0</u> |
| Afskrivninger 1. januar | 0 | 0 |
| Årets afskrivninger | 28.042 | 0 |
| Tilbageførte afskrivninger på årets afgang | 0 | 0 |
| Afskrivninger 31. december | <u>28.042</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>4.965.292</u> | <u>0</u> |

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke afgivet pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CBS Holding I ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Carsten Bjerregaard Svendsen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-365188063594
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 07:39:25
Underskrevet med NemID

NEM ID

Carsten Bjerregaard Svendsen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-365188063594
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 07:39:25
Underskrevet med NemID

NEM ID

Peter Korsgaard Gøbel

Som Revisor
RID: 84745820
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 09:16:08
Underskrevet med NemID

NEM ID

Niels Borum Madsen

Som Revisor
RID: 1287499581012
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 09:11:25
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 7eed64WJZm247903784

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.