

CVB Invest ApS

Lønholtvej 3, 3480 Fredensborg

CVR-nr. 24 22 79 44

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juli 2023.

Carsten Viggo Bæk
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Noter	19

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for CVB Invest ApS.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 13. juli 2023

Direktion

Carsten Viggo Bæk

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i CVB Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CVB Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 13. juli 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin

statsautoriseret revisor
mne30140

Selskabsoplysninger

Selskabet

CVB Invest ApS
Lønholtvej 3
3480 Fredensborg

CVR-nr.: 24 22 79 44
Stiftet: 19. august 1999
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
23. regnskabsår

Direktion

Carsten Viggo Bæk

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Bankforbindelser

Danske Bank
Nykredit
Nordea

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive industri og handel enten via direkte eller indirekte investeringer i virksomheder og ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 371 t.kr. mod -1.465 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør -2.542 t.kr. mod 35.972 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende under hensyntagen til at der foretages nedskrivninger på unoterede investeringer men ikke opskrivninger.

Selskabet er konfuseret med K/S af 22.12.2006 pr. 1. januar 2022. Selskabet har valgt at anvende "book-value" metoden, hvilket betyder, at sammenligningstallene forbliver uændrede fra før konfusionen.

Selskabets årsrapport er aflagt for sent, hvilket skyldes afventelse af materiale vedrørende kapitalandele, som forvaltes af tredjemand.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CVB Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Konfusion

Selskabet har i regnskabsåret, per 1. januar 2022, konfusioneret med K/S af 22.12.2006. Selskabet har valgt at anvende "book-value" metoden, hvilket betyder, at sammenligningstallene forbliver uændrede fra før konfusionen.

Præsentationsmæssige ændringer

Der er foretaget enkelte præsentationsmæssige ændringer fra "Andre tilgodehavender" under finansielle anlægsaktiver til "Andre tilgodehavender" under omsætningsaktiver, som i sammenligningsåret er t.kr. 5.026. Herudover er gæld til virksomhedsdeltager og ledelse blevet klassificeret som særskilte linje under passiver fremfor andel af anden gæld, dette har medført at "anden gæld" er blevet t.kr. 657 lavere i sammenligningsåret. De præsentationsmæssige ændringer har ikke påvirket årets resultat og egenkapitalen.

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 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter, ændring i lagre af færdigvarer, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Kunst	0 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens 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 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”.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt af andre værdipapirer og kapitalandele vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

CVB Invest ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste	370.584	-1.465.030
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14.832	-99.131
Indtægter af kapitalinteresser	-1.571.142	36.259.527
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	225.080	-89.418
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	384.008
Andre finansielle indtægter	1.849.366	2.917.973
2 Øvrige finansielle omkostninger	-3.263.865	-287.897
Resultat før skat	-2.375.145	37.620.032
Skat af årets resultat	-166.842	-1.648.055
Årets resultat	-2.541.987	35.971.977
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.000.000	4.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.092.203	-16.230.678
Overføres til overført resultat	0	48.202.655
Disponeret fra overført resultat	-1.449.784	0
Disponeret i alt	-2.541.987	35.971.977

Balance 31. december

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
3 Kunst	325.000	325.000
4 Investeringsejendomme	63.000.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>63.325.000</u>	<u>325.000</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	751.682	9.702.939
6 Kapitalinteresser	9.803.918	13.994.000
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	12.670.613	7.631.819
8 Andre tilgodehavender	17.661.815	21.898.582
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>40.888.028</u>	<u>53.227.340</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>104.213.028</u>	<u>53.552.340</u>
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	4.637.880	5.637.880
Varebeholdninger i alt	<u>4.637.880</u>	<u>5.637.880</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	14.734.008
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	2.584.052	5.345.184
Tilgodehavende selskabsskat	62.893	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	4.158	303
Andre tilgodehavender	15.916.337	8.752.660
Periodeafgrænsningsposter	47.738	0
Tilgodehavender i alt	<u>18.615.178</u>	<u>28.832.155</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	14.540.000	12.510.337
Værdipapirer i alt	<u>14.540.000</u>	<u>12.510.337</u>
Likvide beholdninger	12.940.967	23.386.118
Omsætningsaktiver i alt	<u>50.734.025</u>	<u>70.366.490</u>
Aktiver i alt	<u>154.947.053</u>	<u>123.918.830</u>

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	2.092.203
Overført resultat	116.529.497	117.979.281
Egenkapital i alt	<u>116.654.497</u>	<u>120.196.484</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.515.254	1.384.304
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.515.254</u>	<u>1.384.304</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	27.328.216	0
Deposita	1.823.034	0
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>29.151.250</u>	<u>0</u>
9 Kortfristet del af langfristet gæld	1.652.751	0
Gæld til pengeinstitutter	476.201	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.336	136.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	758.219	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.760.686	657.380
Selskabsskat	0	406.647
Anden gæld	927.859	1.137.765
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.626.052</u>	<u>2.338.042</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>36.777.302</u>	<u>2.338.042</u>
Passiver i alt	<u>154.947.053</u>	<u>123.918.830</u>

1 Særlige poster

10 Oplysninger om dagsværdi

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	18.322.881	65.094.556	83.542.437
Årets overførte resultat	0	-16.230.678	48.202.655	31.971.977
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	4.000.000	4.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Merværdi ved køb af tilknyttet virksomhed	0	0	4.682.070	4.682.070
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	2.092.203	117.979.281	120.196.484
Tilgang som følge af konfusion med K/S af 22.12.2006	0	0	11.391.424	11.391.424
Årets overførte resultat	0	-2.092.203	-1.449.784	-3.541.987
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	1.000.000	1.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Regulering som følge af konfusion med K/S af 22.12.2006	0	0	-11.391.424	-11.391.424
	125.000	0	116.529.497	116.654.497

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	2022 kr.	2021 kr.
Indtægter:		
Salg af kapitalandele	0	37.777.456
	<u>0</u>	<u>37.777.456</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Indtægter af kapitalinteresser	0	37.777.456
Resultat af særlige poster netto	0	37.777.456

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	36.120	0
Andre finansielle omkostninger	3.227.745	287.897
	<u>3.263.865</u>	<u>287.897</u>

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
3. Kunst		
Kostpris 1. januar 2022	325.000	325.000
Kostpris 31. december 2022	325.000	325.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	325.000	325.000

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
4. Investeringsejendomme		
Tilgang ved konfusion med K/S af 22.12.2006	63.000.000	0
Kostpris 31. december 2022	63.000.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	63.000.000	0

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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Beliggenhed	Type	Afkastkrav %
Ballerup	Erhverv	5,74%

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet for ejendommen er gået fra 5,25% (sidste år) til 5,74% i år som følge af markedsudvikling.

Følsomhedsanalyse:

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

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	9.082.070	0
Tilgang i årets løb	3.145.330	9.802.070
Afgang i årets løb	-11.520.035	0
Kostpris 31. december 2022	707.365	9.802.070
Opskrivninger 1. januar 2022	-99.131	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	19.017	-128.875
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	128.611	0
Regulering	-4.180	29.744
Opskrivninger 31. december 2022	44.317	-99.131
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	751.682	9.702.939

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
Komplementaraktieselskabet af 22.12.2006, Fredensborg	100 %	751.682	14.832
		751.682	14.832

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
6. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2022	11.310.197	12.991.591
Tilgang i årets løb	0	6.642.468
Afgang i årets løb	0	-7.831.394
Kostpris 31. december 2022	11.310.197	11.802.665
Opskrivninger 1. januar 2022	2.683.803	18.322.882
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-1.996.413	1.273.813
Årets tilbageførsler på afgang	0	-12.871.150
Udbytte	-2.645.451	-1.250.000
Andre kapitalbevægelser	451.782	-3.284.210
Opskrivninger 31. december 2022	-1.506.279	2.191.335
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	9.803.918	13.994.000

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
Investeringselskabet af 8. maj ApS,	50 %	934.505	7.428
Gentofte Ejendomsselskab, Kommanditejendomsselskab,	8,33 %	71.081.960	7.078.383
Komplementaraktieselskabet af 1.11.2006,	8,33 %	6.452.225	35.341
Aktieselskabet af 1. maj 2019 ApS,	30% %	9.532.726	-467.274
Football Business Development ApS,	33,63 %	259.596	-7.087.049
		88.261.012	-433.171

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
7. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2022	7.631.819	1.078.963
Tilgang i årets løb	<u>5.038.794</u>	<u>6.552.856</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>12.670.613</u>	<u>7.631.819</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	0	89.418
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>0</u>	<u>-89.418</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>12.670.613</u>	<u>7.631.819</u>
8. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar 2022	<u>17.661.815</u>	<u>21.898.582</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>17.661.815</u>	<u>21.898.582</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>17.661.815</u>	<u>21.898.582</u>
Der specificeres således:		
Andre tilgodehavender	<u>17.661.815</u>	<u>21.898.582</u>
	<u>17.661.815</u>	<u>21.898.582</u>

Noter

9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2022 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	28.980.967	1.652.751	27.328.216	20.717.212
Deposita	1.823.034	0	1.823.034	0
	30.804.001	1.652.751	29.151.250	20.717.212

10. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede aktier kr.	Andre børsnoterede værdipapirer kr.	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2022	10.873.649	3.666.351	63.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-2.311.495	764.154	0

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 29.457 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 63.000 t.kr.

Noter

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har investeret i kapitalandele og fonde, hvor der er givet tilsagn om at indbetale t.kr. 17.367.

Selskabet har ydet et lån på t.kr. 1.950. Der er givet tilsagn om yderligere lån på t.kr. 3.050. Tilsagnet gælder frem til 1. januar 2024.

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

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.”

Carsten Viggo Bæk

Direktør og dirigent

Serienummer: 07c6d0d3-1091-4e51-bc93-765180d403e1

IP: 93.164.xxx.xxx

2023-07-24 17:12:07 UTC



Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-814447238824

IP: 93.143.xxx.xxx

2023-07-25 17:38:39 UTC



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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>