



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# CBH Projektudvikling ApS

CVR-nr. 26 17 49 37

Københavnsvej 69, 1. sal  
4000 Roskilde

**Årsrapport 2018/19**  
(regnskabsperiode 1. maj 2018 - 30. april 2019)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
15. oktober 2019

---

Claus Bernt Hansen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæringer</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2018 - 30. april 2019 for CBH Projektudvikling 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. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 15. oktober 2019

I direktionen:

---

Claus Bernt Hansen

*Direktør*

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejerne i CBH Projektudvikling ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CBH Projektudvikling ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)**

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### **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.

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

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

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)**

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.

Allerød, den 15. oktober 2019

**Piaster Revisorerne,  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 25 16 00 37**

Jesper Peter Falk  
statsautoriseret revisor  
mne15091

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	CBH Projektudvikling ApS Københavnsvej 69, 1. sal 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 26 17 49 37
	Stiftet: 10. august 2001
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Direktion</b>	Claus Bernt Hansen
<b>Revisor</b>	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med investering og projektudvikling samt udlejning indenfor fast ejendom.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for 2018/19 udviser et resultat på kr. 4.017.732, og selskabets balance pr. 30. april udviser en egenkapital på kr. 47.834.631.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.



## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2018/19	2017/18
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.118.711</b>	<b>6.572.072</b>
Finansielle indtægter		1.663.746	1.577.326
Finansielle omkostninger	1	-3.627.823	-4.382.342
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>5.154.634</b>	<b>3.767.056</b>
Skat af årets resultat	3	-1.136.902	-845.942
<b>Årets resultat</b>		<b>4.017.732</b>	<b>2.921.114</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		4.017.732	2.921.114
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>4.017.732</b>	<b>2.921.114</b>

## Balance pr. 30. april

### Aktiver

	Note	2019	2018
Andre tilgodehavender		117.478	117.478
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>117.478</b>	<b>117.478</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>117.478</b>	<b>117.478</b>
<b>Varebeholdninger</b>	4	<b>88.361.872</b>	<b>90.836.790</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.005.902	8.162.637
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.409.554	32.799.542
Andre tilgodehavender		682.399	662.735
Periodeafgrænsningsposter		193.318	209.231
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>46.291.173</b>	<b>41.834.145</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>404.995</b>	<b>107.822</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>135.058.040</b>	<b>132.778.757</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>135.175.518</b>	<b>132.896.235</b>

## Balance pr. 30. april

### Passiver

	Note	2019	2018
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		47.709.631	43.691.899
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>	5	<b>47.834.631</b>	<b>43.816.899</b>
Hensættelser til udskudt skat	6	3.095.000	2.894.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.095.000</b>	<b>2.894.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	9.552.229	10.243.000
Selskabsskat		935.902	645.942
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.488.131</b>	<b>10.888.942</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	7	520.000	0
Kreditinstitutter		66.000.000	68.101.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.034.766	4.941.652
Leverandører af varer og tjenesteydelser		610.132	664.046
Selskabsskat		645.919	675.270
Anden gæld		701.160	556.830
Periodeafgrænsningsposter		245.779	356.996
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>73.757.756</b>	<b>75.296.394</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>84.245.887</b>	<b>86.185.336</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>135.175.518</b>	<b>132.896.235</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Personaleomkostninger	10		

## Noter

	2018/19	2017/18
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter til tilknyttede virksomheder	1.663.637	1.577.326
Øvrige finansielle indtægter	109	0
	<b>1.663.746</b>	<b>1.577.326</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Øvrige finansielle omkostninger	3.627.823	4.382.342
	<b>3.627.823</b>	<b>4.382.342</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	935.902	645.942
Regulering af udskudt skat	201.000	200.000
Regulering af skat tidligere år	0	0
	<b>1.136.902</b>	<b>845.942</b>
	2019	2018
<b>4 Varebeholdninger</b>		
Ejendomme til videresalg	88.361.872	90.836.790
	<b>88.361.872</b>	<b>90.836.790</b>

## Noter

	2019	2018		
<b>5 Egenkapital</b>				
Selskabskapital 1. maj	125.000	125.000		
Selskabskapital 30. april	125.000	125.000		
Overført resultat 1. maj	43.691.899	40.770.785		
Forslag til årets resultatfordeling	4.017.732	2.921.114		
Overført resultat 30. april	47.709.631	43.691.899		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. maj	0	0		
Udbetalt udbytte	0	0		
Forslag til årets resultatfordeling	0	0		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 30. april	0	0		
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>47.834.631</b>	<b>43.816.899</b>		
<b>6 Hensættelser til udskudt skat</b>				
Udskudt skat 1. maj	2.894.000	2.694.000		
Regulering af udskudt skat i året	201.000	200.000		
	<b>3.095.000</b>	<b>2.894.000</b>		
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld i alt 30. april 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.072.229	520.000	9.552.229	7.472.229
	<b>10.072.229</b>	<b>520.000</b>	<b>9.552.229</b>	<b>7.472.229</b>

# Noter

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldner kaution for søsterselskabet CBH Ejendomsselskab ApS' bankmellemværender.

Selskabet har ydet et ansvarligt lån på t.kr. 637 for Claus B. Hansen & Allan Chabert A/S Arkitekter MAA. Der er endvidere afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor øvrige kreditorer samt givet tilsagn om finansiering af selskabets fortsatte drift med op til mio. kr. 1 i fællesskab med øvrige selskaber.

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med; C. B. H. Invest ApS og CBH Ejendomsselskab ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 10.072, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 10.243, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør t.kr. 30.915.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.kr. 66.000 har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 89.048, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 88.362.

## 10 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget direktør.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter faktureret salg af projekter og projektejendomme samt husleje. Indregning sker, når

- levering er fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget, eller modtagelse kan forventes med rimelig sikkerhed

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ved salg af projekter og projektejendomme indregnes nettoomsætning, 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.

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

### Direkte omkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift samt vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen. Derudover indregnes tillige solgte ejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.



# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle poster

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 -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg 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.

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### *Andre tilgodehavender*

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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger omfatter ejendomsprojekter til videresalg og igangværende byggeprojekter for egen regning som først kan indregnes i omsætningen på salgstidspunktet.

Ejendomsprojekter til videresalg og igangværende byggeprojekter måles til kostpris med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgskostninger (nettorealiseringsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

# Anvendt regnskabspraksis

## Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 udløsing i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# 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.”

## Claus Bernt Hansen

### Direktør

På vegne af: CBH Projektudvikling ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-045586484393

IP: 5.179.xxx.xxx

2019-10-15 12:24:41Z

NEM ID 

## Claus Bernt Hansen

### Dirigent

På vegne af: CBH Projektudvikling ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-045586484393

IP: 5.179.xxx.xxx

2019-10-15 12:24:41Z

NEM ID 

## Jesper Peter Falk

### Revisor

På vegne af: Piaster Revisorerne, Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:25160037-RID:29756228

IP: 62.242.xxx.xxx

2019-10-15 12:30:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TEQFD-V1W43-JVG05-EWBQ6-L18WL-VBD8W

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