

REVISIONSFIRMAET SVEND DØRFFER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
BISPEVANGEN 160 - 2750 BALLERUP - TLF. 43 71 94 18 - CVR. NR 15 65 97 77

CB Boliger ApS
Nyhavn 45, kl.
1051 København K

CVR-nr. 28289952

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 14. juni 2024

Dirigent:

Bo Bjerrum Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2-3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2023	5
Balance pr. 31. december 2023	6-7
Noter	8-9
Anvendt regnskabspraksis	10-13

LEDELSESPÅTEGNING

Efterstående årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for CB Boliger ApS, der udviser et resultat på **kr. 3.568.187** og en egenkapital på **kr. 50.507.486**, er dd. behandlet og vedtaget af direktionen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Vi erklærer endvidere at selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens vedtagelse.

København, den 14. juni 2024

Direktionen:

Bo Bjerrum Hansen

Carsten Wichmann Wernebo

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for kommende regnskabsår ikke skal revideres.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i CB Boliger ApS

Konklusion

Jeg har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CB Boliger ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Jeg har udført min udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Jeg er uafhængig af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er min opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver at jeg planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for min konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for min 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 jeg udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om regnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

Ballerup, den 14. juni 2024

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS

CVR-nr. 15 65 97 77

Svend Dørffer

Registreret revisor FDR

mne 2630

LEDELSEBERETNING

Hovedaktivitet:

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme samt pantebrevsudlån.

Udviklingen i regnskabsåret 2023:

Årets resultat udgør kr. 3.568.187, hvilket er tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 58.635.765, og en egenkapital på kr. 50.507.486.

Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2023:

Ledelsen har ikke noteret sig nogle særlige eller usædvanlige forhold.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

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

Resultatfordeling:

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

BALANCE				
Noter	Spec.	31.12.2023	31.12.2022	
AKTIVER				
ANLÆGSAKTIVER				
Materielle anlægsaktiver:				
5	Ejendomme	<u>24.026.620</u>	<u>21.800.000</u>	
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.026.620</u>	<u>21.800.000</u>	7
Finansielle anlægsaktiver:				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>29.247.805</u>	<u>28.800.271</u>	8
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>29.247.805</u>	<u>28.800.271</u>	
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>53.274.425</u>	<u>50.600.271</u>	
OMSÆTNINGSAKTIVER				
Tilgodehavender:				
	Debitorer	39.036	49.434	9
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	2.418.357	2.529.292	10
	Andre tilgodehavender	<u>412.985</u>	<u>274.914</u>	11
	Tilgodehavender i alt	<u>2.870.378</u>	<u>2.853.640</u>	
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.478.072</u>	<u>2.049.494</u>	12
	Likvide beholdninger	<u>1.012.890</u>	<u>4.913.649</u>	13
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>3.883.268</u>	<u>7.767.289</u>	
	AKTIVER I ALT	<u>58.635.765</u>	<u>60.417.054</u>	

BALANCE

Noter	Spec.	31.12.2023	31.12.2022
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
		125.000	125.000
		27.989.471	27.541.937
		22.393.015	19.272.362
		0	4.000.000
		<u> </u>	<u> </u>
EGENKAPITAL I ALT	14	<u>50.507.486</u>	<u>50.939.299</u>
HENSÆTTELSE			
		2.743.127	2.743.127
		<u> </u>	<u> </u>
HENSÆTTELSE I ALT		<u>2.743.127</u>	<u>2.743.127</u>
GÆLD			
Langfristet gæld:			
		3.730.535	3.753.222
	15	<u> </u>	<u> </u>
		1.199.835	2.602.238
	16	<u> </u>	<u> </u>
6 Langfristet gæld i alt		<u>4.930.370</u>	<u>6.355.460</u>
Kortfristet gæld:			
		23.000	23.000
		43.767	50.406
		0	0
	17	<u> </u>	<u> </u>
		372.094	290.000
	18	<u> </u>	<u> </u>
		15.921	15.762
		<u> </u>	<u> </u>
Kortfristet gæld i alt		<u>454.782</u>	<u>379.168</u>
GÆLD I ALT		<u>5.385.152</u>	<u>6.734.628</u>
PASSIVER I ALT		<u>58.635.765</u>	<u>60.417.054</u>

- 7 Oplysning om aktiver målt til dagsværdi efter årsregnskabslovens §§37-38
- 8 Sikkerheder og pantsætninger
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

NOTER

Noter	2023	2022
1 PERSONALEUDGIFTER		
Udgifter til social sikring	<u>0</u>	<u>102</u>
PERSONALEUDGIFTER I ALT	<u><u>0</u></u>	<u><u>102</u></u>
Gennemsnitligt antal heltidsansatte	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
2 INDTÆGTER AF KAPITALANDELE		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	<u>3.047.534</u>	<u>1.645.583</u>
INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I ALT	<u><u>3.047.534</u></u>	<u><u>1.645.583</u></u>
3 FINANSIERINGSINDTÆGTER		
Indtægter af værdipapirer, der er langfristede aktiver	276.750	408.250
Renteindtægter fra dattervirksomheder	17.870	14.415
Øvrige finansieringsindtægter	<u>7.824</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSINDTÆGTER I ALT	<u><u>302.444</u></u>	<u><u>422.665</u></u>
4 FINANSIERINGSUDGIFTER		
Renteudgifter til dattervirksomheder	10.595	12.000
Øvrige finansieringsomkostninger	<u>189.380</u>	<u>1.077.612</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER I ALT	<u><u>199.975</u></u>	<u><u>1.089.612</u></u>
5 INVESTERINGSEJENDOMME		Erhvervs- ejendom
Anvendt kalkulationsrente		<u>3,55% - 6,75%</u>
Tomgangsprocent		<u>0,00%</u>
Kalkulationsperiode		<u>5 år</u>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af en anerkendt DCF-model baseret på de anførte centrale forudsætninger.

NOTER

Noter	2023	2022
6 LANGFRISTET GÆLD		
Af den i balancen anførte gæld på kr. forfalder tkr. 3.407 senere end 5 år.	<u>4.930.370</u>	<u>6.355.460</u>

7 OPLYSNINGER OM AKTIVER MÅLT TIL DAGSVÆRDI EFTER ÅRSREGNSKABSLOVENS §§37-38

Ændring indregnet direkte over:

	Dagsværdi ultimo	Resultat- opgørelsen	Egenkapitalen
Investeringsejendomme	<u>24.026.620</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

8 SIKKERHEDER OG PANTSÆTNINGER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstituttet, nom. tkr. 3.980, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 24.027.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 2.000 med pant i ovennævnte ejendomme.

9 KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE OG EVENTUALPOSTER MV.**Eventualforpligtelser:**

Selskabet har ikke påtaget sig andre kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser end de i balancen anførte, bortset fra normale branchegarantier.

Selskabet hæfter solidarisk med datterselskaber for det samlede skattetilsvær i sambeskatningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Anvendte undtagelsesbestemmelser:

Af konkurrencemæssige hensyn har selskabet i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage omsætningen, andre driftsomkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger. De sammendragede poster er benævnt bruttofortjeneste.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning:

Indtægter fra salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter og -omkostninger:

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

Andre eksterne omkostninger:

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

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat:

I resultatopgørelsen er indregnet den skat, som forventes pålynet årets indkomst med tillæg af regulering af udskudt skat.

Der er beregnet udskudt skat med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige saldo-værdier på anlægsaktiver.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver:

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. I kostprisen indgår aftalte købesum med tillæg af omkostninger knyttet direkte til erhvervelsen.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi efter årsregnskabslovens §38, baseret på anvendelse af en anerkendt kalkulationsmodel med udgangspunkt i forventede pengestrømme af ejendommens drift over en kalkulationsperiode på 5 år med tillæg af en standardiseret pengestrøm i en efterfølgende terminalperiode.

Som grundlag for kalkulationen anvendes nettolejeindtægterne for de respektive ejendomme, eventuelt reguleret for erfaringer vedrørende tomgang mv.

De årlige dagsværdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen i regnskabslinien "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Anskaffelser under kr. 31.000 afskrives fuldt ud i anskaffelsesåret. Edb-hardware afskrives dog, såfremt den samlede anskaffelsessum af eksisterende anlæg med tilgang af nyanskaffelser, overstiger kr. 31.000.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet til andelen i de respektive virksomheders regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen, efter indre værdis metode.

I resultatopgørelsen medtages moderselskabets andel af de tilknyttede virksomheders resultat. Ændringer i de tilknyttede virksomheders egenkapitaler reguleres årligt og indregnes som "Nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det som udtrykkes gennem de foretagne afskrivninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender:

Debitorer er baseret på en vurdering af de enkelte tilgodehavender. Nedskrivning finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Andre værdipapirer og kapitalandele:

Måles til dagsværdien på balancedagen. Såfremt det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, måles værdipapirer og kapitalandele til kostpris.

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger måles til nominelt indestående på bankkonti.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Sambeskatning:

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning. Den aktuelle selskabs-skat fordeles ved afregningen af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud, sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud.

Gældsforpligtelser:

Langfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi. Hvor forskellen mellem nettorealisationsværdien og den nominelle værdi er uvæsentlig, indregnes gælden til nominal værdi.

Ikke-forrentede og variabelt forrentede gældsforpligtelser samt gæld med kort løbetid, måles til nominal værdi.

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.

Bo Bjerrum Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bo Bjerrum Hansen

Direktør

ID: 8a054eb8-aae3-4333-87b4-56be410800df

Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 15:27:03

Underskrevet med MitID



Bo Bjerrum Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bo Bjerrum Hansen

Dirigent

ID: 8a054eb8-aae3-4333-87b4-56be410800df

Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 15:27:03

Underskrevet med MitID



Carsten Wichmann Wernebo

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Wichmann Wernebo

Direktør

ID: 66c4fde0-574d-4403-9367-3762b6523458

Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 15:06:06

Underskrevet med MitID



Svend Dørffer

Navnet returneret af dansk MitID var:

Svend Dørffer

Revisor

ID: 2f8e45dd-d500-4d9e-a2a0-fd36e8cef506

Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 15:38:54

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 5ac40cxKYmM251866017

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.