

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, kld.
1051 København K**

CVR-nr. 28289952

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 15. juni 2023

Dirigent:

Bo Bjerrum Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2-3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2022	5
Balance pr. 31. december 2022	6-7
Noter	8-9
Anvendt regnskabspraksis	10-12

LEDELSESPÅTEGNING

Efterstående årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for CB Boliger ApS, der udviser et resultat på **kr. 1.405.251** og en egenkapital på **kr. 50.939.299**, 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 indstiller årsrapporten til generalforsamlingens vedtagelse.

København, den 15. juni 2023

Direktionen:

Bo Bjerrum Hansen

Carsten Wichmann Wernebo

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 15. juni 2023

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS

CVR-nr. 15 65 97 77

Svend Dørffer

Registreret revisor FDR

mne 2630

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet:

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme samt pantebrevsudlån.

Udviklingen i regnskabsåret 2022:

Årets resultat udgør kr. 1.405.251, hvilket er tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 60.417.054, og en egenkapital på kr. 50.939.299.

Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2022:

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.

RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Noter	Spec.	2022	2021
Bruttofortjeneste	1	636.278	506.709
1 Personaleudgifter	2	<u>-102</u>	<u>-216</u>
Indtjeningsbidrag		636.176	506.493
Dagsværdiregulering investeringsejendom		<u>0</u>	<u>7.100.000</u>
Driftsresultat		636.176	7.606.493
2 Indtægter af kapitalandele		1.645.583	13.765.129
3 Finansieringsindtægter	3	422.665	1.376.963
4 Finansieringsudgifter	4	<u>-1.089.612</u>	<u>-215.251</u>
Resultat før skat		1.614.812	22.533.334
Skat af årets resultat	5	<u>-209.561</u>	<u>-1.939.410</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>1.405.251</u></u>	<u><u>20.593.924</u></u>
Der foreslås anvendt således:			
Udloddet udbytte, incl. ekstraordinært udbytte		4.000.000	8.000.000
Overført til nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.645.583	13.765.129
Overført til næste år		<u>-4.240.332</u>	<u>-1.171.205</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>1.405.251</u></u>	<u><u>20.593.924</u></u>

Side/nr. henviser til særskilt hæfte med specifikationer til årsregnskabet.

BALANCE				
Noter	Spec.	31.12.2022	31.12.2021	
AKTIVER				
ANLÆGSAKTIVER				
Materielle anlægsaktiver:				
5	Ejendomme	<u>21.800.000</u>	<u>21.800.000</u>	
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.800.000</u>	<u>21.800.000</u>	
Finansielle anlægsaktiver:				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>28.800.271</u>	<u>27.154.688</u>	
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>28.800.271</u>	<u>27.154.688</u>	
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>50.600.271</u>	<u>48.954.688</u>	
OMSÆTNINGSAKTIVER				
Tilgodehavender:				
	Debitorer	49.434	0	
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	2.529.292	4.197.487	
	Andre tilgodehavender	<u>274.914</u>	<u>6.491</u>	
	Tilgodehavender i alt	<u>2.853.640</u>	<u>4.203.978</u>	
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.049.494</u>	<u>3.519.077</u>	
	Likvide beholdninger	<u>4.913.649</u>	<u>4.638.264</u>	
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>9.816.783</u>	<u>12.361.319</u>	
	AKTIVER I ALT	<u><u>60.417.054</u></u>	<u><u>61.316.007</u></u>	

BALANCE

Noter	Spec.	31.12.2022	31.12.2021
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		27.541.937	25.896.354
Overført resultat		19.272.362	23.512.694
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>4.000.000</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	13	<u>50.939.299</u>	<u>49.534.048</u>
HENSÆTTELSER			
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.743.127</u>	<u>2.743.128</u>
HENSÆTTELSER I ALT		<u>2.743.127</u>	<u>2.743.128</u>
GÆLD			
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld	14	3.753.222	3.776.223
Gæld tilknyttede virksomheder	15	<u>2.602.238</u>	<u>4.619.477</u>
6 Langfristet gæld i alt		<u>6.355.460</u>	<u>8.395.700</u>
Kortfristet gæld:			
Kortfristet del af langfristet gæld		23.000	34.566
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.406	111.467
Selskabsskat	16	0	132.510
Anden gæld	17	290.000	364.588
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.762</u>	<u>0</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>379.168</u>	<u>643.131</u>
GÆLD I ALT		<u>6.734.628</u>	<u>9.038.831</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>60.417.054</u></u>	<u><u>61.316.007</u></u>

7 Oplysning om aktiver målt til dagsværdi efter årsregnskabslovens §§37-38

8 Sikkerheder og pantsætninger

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

NOTER

Noter	2022	2021
1 PERSONALEUDGIFTER		
Gager og lønninger	<u>102</u>	<u>216</u>
PERSONALEUDGIFTER I ALT	<u>102</u>	<u>216</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 INDTÆGTER AF KAPITALANDELE		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	<u>1.645.583</u>	<u>13.765.129</u>
INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I ALT	<u>1.645.583</u>	<u>13.765.129</u>
3 FINANSIERINGSINDTÆGTER		
Indtægter af værdipapirer, der er langfristede aktiver	264.506	1.074.564
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.415	59.856
Øvrige finansieringsindtægter	<u>143.744</u>	<u>242.543</u>
FINANSIERINGSINDTÆGTER I ALT	<u>422.665</u>	<u>1.376.963</u>
4 FINANSIERINGSUDGIFTER		
Renteudgifter til dattervirksomheder	12.000	42.019
Øvrige finansieringsomkostninger	<u>100.552</u>	<u>173.232</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER I ALT	<u>112.552</u>	<u>215.251</u>
5 INVESTERINGSEJENDOMME		Erhvervs- ejendom
Anvendt kalkulationsrente		<u>3,55% - 6,75%</u>
Tomgangsprocent		<u>0%</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	2022	2021
6 LANGFRISTET GÆLD		
Af den i balancen anførte gæld på kr. forfalder tkr. 3.546 senere end 5 år.	<u>6.355.460</u>	<u>8.395.700</u>

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

Ændring indregnet direkte over:

	Dagsværdi ultimo	Resultat- opgørelsen	Egenkapitalen
Investeringsejendomme	21.800.000	0	0

8 SIKKERHEDER OG PANTSÆTNINGER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstituttet, nom. tkr. 3.980, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 21.800.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 800.000 med pant i ovennævnte ejendomme.

9 KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSER 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 skattetilsvaret 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 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat:

I resultatopgørelsen er indregnet den skat, som forventes pålignet 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 anskaffelse sum 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.

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.

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 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 nettorealisationseværdi.

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%.

Sambeskatning:

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning. Den aktuelle selskabskat 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 nettorealisationseværdi. Hvor forskellen mellem nettorealisationseværdien 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.

Carsten Wichmann Wernebo

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carsten Wichmann Wernebo
Direktør
ID: 66c4fde0-574d-4403-9367-3762b6523458
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 14:47:11
Underskrevet med MitID



Bo Bjerrum Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bo Bjerrum Hansen
Direktør
ID: 8a054eb8-aae3-4333-87b4-56be410800df
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 08:25:48
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: 19-06-2023 kl.: 08:25:48
Underskrevet med MitID



Svend Dørffer

Navnet returneret af dansk NemID var:
Svend Dørffer
Revisor
ID: 1077035261682
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 15:09:32
Underskrevet med NemID

NEM ID