
CBH Ejendomsselskab ApS

Københavnsvej 69, 4000 Roskilde

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 29 61 33 11

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 12/10 2016

Claus Bernt Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for CBH Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 12. oktober 2016

Direktion

Claus Bernt Hansen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i CBH Ejendomsselskab ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CBH Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Hillerød, den 12. oktober 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Peter Falk

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

CBH Ejendomsselskab ApS
Københavnsvej 69
4000 Roskilde

CVR-nr.: 29 61 33 11
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Regnskabsår: 10. regnskabsår
Hjemstedskommune: Roskilde

Direktion

Claus Bernt Hansen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Årsrapporten for CBH Ejendomsselskab ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive investering inden for fast ejendom.

Udvikling i året

Bruttofortjenesten er forbedret med ca. DKK 1.600.000 som følge af forbedret udlejning af selskabets ejendomme og resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud før afskrivninger og skat på DKK 532.446 og et underskud efter skat på DKK 117.934, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en egenkapital på DKK 4.071.059.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		2.983.043	1.389.760
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-665.407	-611.429
Resultat før finansielle poster		2.317.636	778.331
Finansielle indtægter	2	20.626	195
Finansielle omkostninger	3	-2.471.223	-2.586.986
Resultat før skat		-132.961	-1.808.460
Skat af årets resultat	4	15.027	702.242
Årets resultat		-117.934	-1.106.218

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-117.934	-1.106.218
	-117.934	-1.106.218

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Grunde og bygninger		40.587.918	41.099.398
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		572.111	432.815
Materielle anlægsaktiver	5	41.160.029	41.532.213
Anlægsaktiver		41.160.029	41.532.213
Varebeholdninger		23.761.179	23.514.451
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		232.687	186.328
Andre tilgodehavender		33.073	25.580
Udskudt skatteaktiv		2.021.983	2.506.896
Selskabsskat		624.162	124.222
Periodeafgrænsningsposter		101.293	92.254
Tilgodehavender		3.013.198	2.935.280
Likvide beholdninger		461	124.622
Omsætningsaktiver		26.774.838	26.574.353
Aktiver		67.934.867	68.106.566

Balance 30. april

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for opskrivninger		1.784.865	1.784.865
Overført resultat		-2.713.806	-2.595.871
Egenkapital	6	4.071.059	4.188.994
Gæld til realkreditinstitutter		31.878.947	33.157.823
Langfristede gældsforpligtelser	7	31.878.947	33.157.823
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.251.014	217.879
Kreditinstitutter		19.358.942	19.325.134
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.335.035	1.289.698
Leverandører af varer og tjenesteydelser		419.840	987.179
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.404.119	8.063.609
Anden gæld		816.362	382.351
Periodeafgrænsningsposter		399.549	493.899
Kortfristede gældsforpligtelser		31.984.861	30.759.749
Gældsforpligtelser		63.863.808	63.917.572
Passiver		67.934.867	68.106.566
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>skrivninger</u>	<u>resultat</u>	<u>DKK</u>
		<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. maj	5.000.000	1.784.865	-2.595.872	4.188.993
Årets resultat	0	0	-117.934	-117.934
Egenkapital 30. april	5.000.000	1.784.865	-2.713.806	4.071.059

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	665.407	611.429
	<u>665.407</u>	<u>611.429</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	20.626	195
	<u>20.626</u>	<u>195</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	401.652	378.627
Andre finansielle omkostninger	2.069.571	2.208.359
	<u>2.471.223</u>	<u>2.586.986</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-499.940	-124.222
Årets udskudte skat	484.913	-578.020
	<u>-15.027</u>	<u>-702.242</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	I alt DKK
Kostpris 1. maj	42.789.158	647.444	43.436.602
Tilgang i årets løb	0	293.224	293.224
Kostpris 30. april	<u>42.789.158</u>	<u>940.668</u>	<u>43.729.826</u>
Opskrivninger 1. maj	<u>2.379.820</u>	<u>0</u>	<u>2.379.820</u>
Opskrivninger 30. april	<u>2.379.820</u>	<u>0</u>	<u>2.379.820</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj	4.069.580	214.630	4.284.210
Årets afskrivninger	<u>511.480</u>	<u>153.927</u>	<u>665.407</u>
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>4.581.060</u>	<u>368.557</u>	<u>4.949.617</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>40.587.918</u>	<u>572.111</u>	<u>41.160.029</u>

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 5.000 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	26.408.365	26.441.705
Mellem 1 og 5 år	5.470.582	6.716.118
Langfristet del	<u>31.878.947</u>	<u>33.157.823</u>
Inden for 1 år	<u>1.251.014</u>	<u>217.879</u>
	<u>33.129.961</u>	<u>33.375.702</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bank og realkreditinstitut:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 34.620, realkreditpantebreve på i alt TDKK 33.446, der giver pant i grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver til en regnskabsmæssig værdi af	64.349.097	65.173.534
---	------------	------------

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet ulimineret selvskyldner kaution til sikkerhed for moderselskabet C. B. H. Invest ApS' og søsterselskabet CBH Projektudvikling ApS' bankmellemværender.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Noter til årsregnskabet

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

C. B. H. Invest ApS

Moderselskab, hjemmehørende i Roskilde

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

C. B. H. Invest ApS, Roskilde

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for CBH Ejendomsselskab ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Ved salg af 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.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommens løbende drift, administration, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder indtægter og omkostninger ved udlejning af fast ejendom.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	100 år
Installationer	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Projektejendomme erhvervet med henblik på videresalg, måles til kostpris eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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