



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# CBH Ejendomsselskab ApS

Københavnsvej 69, 4000 Roskilde

CVR-nr. 29 61 33 11

## Årsrapport

1. maj 2020 - 30. april 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. oktober 2021.

---

Claus Bernt Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021</b>	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 for CBH Ejendomsselskab 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. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 14. oktober 2021

### **Direktion**

Claus Bernt Hansen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til anpartshaverne i CBH Ejendomsselskab ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CBH Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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 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**

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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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 væsentligt 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.

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 14. oktober 2021

### **Piaster Revisorerne**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 16 00 37

Jesper Peter Falk  
statsautoriseret revisor  
mne15091

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

CBH Ejendomsselskab ApS  
Københavnsvej 69  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 29 61 33 11  
Stiftet: 7. juni 2006  
Hjemsted: Roskilde  
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

### Direktion

Claus Bernt Hansen

### Revision

Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Engholm Parkvej 8  
3450 Allerød

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Der har ingen væsentlig aktivitet været i regnskabsåret. Selskabet solgte sidste år sin sidste ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er som forventet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

**Resultatopgørelse 1. maj - 30. april**

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-242.245</b>	<b>11.602.926</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-203.885
<b>Driftsresultat</b>	<b>-242.245</b>	<b>11.399.041</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.400	125.254
2 Øvrige finansielle omkostninger	-8.807	-695.877
<b>Resultat før skat</b>	<b>-243.652</b>	<b>10.828.418</b>
3 Skat af årets resultat	-540.542	305.581
<b>Årets resultat</b>	<b>-784.194</b>	<b>11.133.999</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	11.133.999
Disponeret fra overført resultat	-784.194	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-784.194</b>	<b>11.133.999</b>



**Balance 30. april**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	704.195	0
Udsudte skatteaktiver	972.953	1.718.749
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	205.254	753.386
Andre tilgodehavender	5.298	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.887.700</u>	<u>2.472.135</u>
Likvide beholdninger	<u>4.149</u>	<u>90.861</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.891.849</u></b>	<b><u>2.562.996</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.891.849</u></b>	<b><u>2.562.996</u></b>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
Overført resultat	-3.381.553	-2.597.359
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.618.447</b>	<b>2.402.641</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	146.250	53.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	106.369
Anden gæld	127.152	236
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	273.402	160.355
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>273.402</b>	<b>160.355</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.891.849</b>	<b>2.562.996</b>

**6 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2019	5.000.000	1.633.507	-15.364.865	-8.731.358
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-1.633.507	1.633.507	0
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	11.133.999	11.133.999
Egenkapital 1. maj 2020	5.000.000	0	-2.597.359	2.402.641
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-784.194	-784.194
	<b>5.000.000</b>	<b>0</b>	<b>-3.381.553</b>	<b>1.618.447</b>

## Noter

	2020/21	2019/20
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	0	131.480
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	72.405
	<b>0</b>	<b>203.885</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	7.600	309.973
Andre finansielle omkostninger	1.207	385.904
	<b>8.807</b>	<b>695.877</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-205.254	0
Årets regulering af udskudt skat	745.796	-305.581
	<b>540.542</b>	<b>-305.581</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. maj 2020	0	11.107.424
Afgang i årets løb	0	-11.107.424
<b>Kostpris 30. april 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2020	0	1.497.030
Årets afskrivninger	0	0
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	0	131.480
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-1.628.510
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	30/4 2021	30/4 2020
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. maj 2020	0	940.668
Tilgang i årets løb	0	20.299
Afgang i årets løb	0	-960.967
<b>Kostpris 30. april 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2020	0	850.416
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	0	72.405
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-922.821
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution til sikkerhed for søsterselskabet CBH projektudvikling ApS' bankmellemværender.

Selskabet er stævnet i en retssag med et erstatningskrav på 3,3 mio.kr. ifm. overdragelse af fast ejendom. Selskabet har afvist kravet.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med C.B.H. Invest ApS, CVR-nr. 10220874, som administrationsselskab 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for CBH Ejendomsselskab 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.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

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

## 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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 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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter CBH Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Claus Bernt Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-045586484393

IP: 5.179.xxx.xxx

2021-10-14 09:54:38 UTC

NEM ID 

## Claus Bernt Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-045586484393

IP: 5.179.xxx.xxx

2021-10-14 09:54:38 UTC

NEM ID 

## Jesper Peter Falk

Revisor

Serienummer: CVR:25160037-RID:29756228

IP: 62.242.xxx.xxx

2021-10-14 10:13:54 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DEPKI-UTBHT-XH1JJ-J786F-UMZ12-CD3ZM

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>