



Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

CBH Ejendomsselskab ApS

CVR-nr. 29 61 33 11

Københavnsvej 69
4000 Roskilde

Årsrapport 2019/20
(regnskabsperiode 1. maj 2019 - 30. april 2020)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
4. januar 2021

Claus Bernt Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæringer	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2019 - 30. april 2020 for CBH Ejendomsselskab 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 4. januar 2021

I direktionen:

Claus Bernt Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i CBH Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CBH Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 4. januar 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
Revisor	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med investering indenfor fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2019/20 udviser et ordinært resultat før af- og nedskrivninger på kr. 11.602.925 og efter afskrivninger og skat på kr. 11.133.998, og selskabets balance pr. 30. april udviser en egenkapital på kr. 2.402.639.

Selskabet har i året realiseret en gevinst på t.kr. 10.456 ved salg af selskabets sidste ejendom. Gevinsten er indregnet i bruttofortjenesten.

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	2019/20	2018/19
Bruttofortjeneste		11.602.925	-10.447.651
Af- og nedskrivninger	1	-203.885	-486.154
Driftsresultat		11.399.040	-10.933.805
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		125.254	92.377
Finansielle omkostninger	2	-695.877	-1.587.889
Ordinært resultat før skat		10.828.417	-12.429.317
Skat af årets resultat	3	305.581	57.284
Årets resultat		11.133.998	-12.372.033
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		11.133.998	-12.372.033
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Disponeret i alt		11.133.998	-12.372.033

Balance pr. 30. april

Aktiver

	Note	2020	2019
Grunde og bygninger	4	0	9.610.394
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	90.252
Materielle anlægsaktiver		0	9.700.646
Anlægsaktiver		0	9.700.646
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	47.793
Andre tilgodehavender		0	286.008
Udskudt skatteaktiv		1.718.749	1.413.168
Selskabsskat		753.385	753.385
Periodeafgrænsningsposter		0	108.962
Kortfristede tilgodehavender		2.472.134	2.609.316
Likvide beholdninger		90.861	130.911
Omsætningsaktiver		2.562.995	2.740.227
Aktiver i alt		2.562.995	12.440.873

Balance pr. 30. april

Passiver

	Note	2020	2019
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for opskrivning		0	1.633.507
Overført resultat		-2.597.361	-15.364.866
Foreslået udbytte		0	0
Egenkapital		2.402.639	-8.731.359
Gæld til realkreditinstitutter		0	5.122.127
Langfristede gældsforpligtelser		0	5.122.127
Kortfristet del af langfristet gæld		0	295.868
Kreditinstitutter		0	8.000.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	449.402
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.750	248.597
Gæld til tilknyttede virksomheder		106.369	6.703.934
Anden gæld		50.237	159.870
Periodeafgrænsningsposter		0	192.434
Kortfristede gældsforpligtelser		160.356	16.050.105
Gældsforpligtelser		160.356	21.172.232
Passiver i alt		2.562.995	12.440.873
Eventualforpligtelser	6		
Personaleomkostninger	7		
Særlige poster			

Egenkapitalopgørelse 1. maj - 30. april

	2020	2019
Selskabskapital		
Saldo primo	5.000.000	5.000.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Saldo ultimo	5.000.000	5.000.000
Reserve for opskrivninger		
Saldo primo	1.633.507	1.652.070
Tilbageførte opskrivninger i året	-1.633.507	-18.563
Saldo ultimo	0	1.633.507
Overført resultat		
Saldo primo	-15.364.866	-3.011.396
Årets resultat	11.133.998	-12.372.033
Tilbageførte opskrivninger i året	1.633.507	18.563
Saldo ultimo	-2.597.361	-15.364.866
Foreslået udbytte		
Saldo primo	0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	0
Saldo ultimo	0	0
Egenkapital	2.402.639	-8.731.359

Noter

	2019/20	2018/19
1 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, materielle anlægsaktiver	203.885	486.154
	203.885	486.154
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	309.973	476.576
Øvrige finansielle omkostninger	385.904	1.111.313
	695.877	1.587.889
3 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	0	-753.385
Regulering af udskudt skat	-305.581	706.832
Regulering af skat tidligere år	0	-10.731
	-305.581	-57.284
4 Grunde og bygninger	2020	2019
Kostpris 1. maj	11.107.424	39.891.301
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	-11.107.424	-28.783.877
Kostpris 30. april	0	11.107.424
Opskrivninger 1. maj	0	2.379.820
Årets afgang	0	-2.379.820
Opskrivninger 30. april	0	0
Afskrivninger 1. maj	1.497.030	5.359.130
Årets afskrivninger	0	341.590
Årets afskrivninger på afhændede aktiver	131.480	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	-1.628.510	-4.203.690
Afskrivninger 30. april	0	1.497.030
Regnskabsmæssig værdi 30. april	0	9.610.394

Noter

	2020	2019
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. maj	940.668	940.668
Årets tilgang	20.299	0
Årets afgang	-960.967	0
Kostpris 30. april	0	940.668
Afskrivninger 1. maj	850.416	705.852
Årets afskrivninger	0	144.564
Årets afskrivninger på afhændede aktiver	72.405	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	-922.821	0
Afskrivninger 30. april	0	850.416
Regnskabsmæssig værdi 30. april	0	90.252

6 Eventualforpligtelser

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

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

7 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget direktør.

8 Særlige poster

Selskabet har i året realiseret en gevinst på t.kr. 10.456 ved handel med ejendomme. Gevinsten er indregnet i bruttofortjenesten.

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.

Anvendt regnskabspraksis er 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 og ejendomssalg. 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, 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<u>Brugstid</u>	<u>Forventet restværdi</u>
Bygninger	100 år	0-20%
Installationer	20-25 år	0-20%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20%

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

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 registeret, 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

2021-01-06 13:31:20Z

NEM ID 

Claus Bernt Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-045586484393

IP: 5.179.xxx.xxx

2021-01-06 13:31:20Z

NEM ID 

Jesper Peter Falk

Revisor

På vegne af: Piaster Revisorerne, Statsautoriseret r...

Serienummer: CVR:25160037-RID:29756228

IP: 2.106.xxx.xxx

2021-01-06 13:37:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ILP68-C3854-JM4V6-2TU8X-NOEWF-EAD2V

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>