



Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

CBH Ejendomsselskab ApS

Københavnsvej 69, 4000 Roskilde

CVR-nr. 29 61 33 11

Årsrapport

1. maj 2022 - 30. april 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. november 2023.

Claus Bernt Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 15. november 2023

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 2022 - 30. april 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi gøre opmærksom på informationerne om forudsætning for fortsat drift og eventualforpligtelsen vedr. et anlagt erstatningssøgsmål i note 1 og 6, som kan have væsentlig indflydelse på selskabets forhold. Det er ledelsens vurdering, at erstatningssøgsmålet ikke vil have anden påvirkning på regnskabet end hvad, der allerede er indregnet. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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 15. november 2023

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 ikke været aktivitet i regnskabsåret. Selskabet har solgt sin sidste ejendom i tidligere regnskabsår.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet var involveret i en retssag anlagt ved Byretten i Roskilde om betaling af erstatning på 3,3 mio.kr. ifm. salg af fast ejendom i 2018. Selskabet blev frifundet i det væsentligste og betaler et tidligere tilbudt beløb på 317 t.kr., som er afsat som gæld. Modparten har anket byretsdommen til landsretten uden nye faktuelle forhold. Ledelsen forventer, at sagen får samme udfald i landsretten og aflægges derfor regnskabet under forudsætning om fortsat drift.

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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttotab	-1.283.668	-107.125
Andre driftsomkostninger	-317.000	0
Driftsresultat	-1.600.668	-107.125
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	13.500	18.730
3 Øvrige finansielle omkostninger	-60.859	-834
Resultat før skat	-1.648.027	-89.229
4 Skat af årets resultat	330.371	481.236
Årets resultat	-1.317.656	392.007
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	392.007
Disponeret fra overført resultat	-1.317.656	0
Disponeret i alt	-1.317.656	392.007

Balance 30. april

Aktiver		
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	511.349	522.111
5 Udskudte skatteaktiver	540.405	539.825
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	1.244.155	1.119.618
Andre tilgodehavender	38.323	47.576
Tilgodehavender i alt	<u>2.334.232</u>	<u>2.229.130</u>
Likvide beholdninger	<u>656</u>	<u>1.673</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.334.888</u>	<u>2.230.803</u>
Aktiver i alt	<u>2.334.888</u>	<u>2.230.803</u>

Balance 30. april

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
Overført resultat	-4.307.202	-2.989.546
Egenkapital i alt	692.798	2.010.454
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.000	26.375
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.251.090	63.991
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	4.000
Anden gæld	369.000	125.983
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.642.090	220.349
Gældsforpligtelser i alt	1.642.090	220.349
Passiver i alt	2.334.888	2.230.803

- 1 Forudsætning for going concern
- 2 Særlige poster
- 6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2021	5.000.000	-3.381.553	1.618.447
Årets overførte overskud eller underskud	0	392.007	392.007
Egenkapital 1. maj 2022	5.000.000	-2.989.546	2.010.454
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.317.656	-1.317.656
	5.000.000	-4.307.202	692.798

Noter

1. Forudsætning for going concern

Selskabet var involveret i en retssag anlagt ved Byretten i Roskilde om betaling af erstatning på 3,3 mio.kr. ifm. salg af fast ejendom i 2018. Selskabet blev frifundet i det væsentligste og betaler et tidligere tilbudt beløb på 317 t.kr., som er afsat som gæld. Modparten har anket byretsdommen til landsretten uden nye faktuelle forhold. Ledelsen forventer, at sagen får samme udfald i landsretten og aflægger derfor regnskabet under forudsætning om fortsat drift.

2. Særlige poster

Selskabet har i året indregnet et tab vedrørende en retssag ifm. overdragelse af fast ejendom. Tabet er indregnet som andre driftsomkostninger med 317 t.kr.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	8.279	0
Andre finansielle omkostninger	<u>52.580</u>	<u>834</u>
	<u>60.859</u>	<u>834</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-329.791	-914.364
Årets regulering af udskudt skat	<u>-580</u>	<u>433.128</u>
	<u>-330.371</u>	<u>-481.236</u>
	<u>30/4 2023</u>	<u>30/4 2022</u>
5. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. maj 2022	539.825	972.953
Udskudt skat af årets resultat	<u>580</u>	<u>-433.128</u>
	<u>540.405</u>	<u>539.825</u>

Noter

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet er involveret i en Landsretssag ifm. en tidligere overdragelse af fast ejendom. Erstatningskravet udgør 3,3 mio.kr. med tillæg af procesrenter. Selskabet har afvist kravet. Selskabet blev ved byretten frifundet for betaling af 3,3 mio kr, og som anerkendt af selskabet dømt til at betale 317 t.kr. samt procesrenter for 52 t.kr., hvilket er tabsført i indeværende regnskabsår. Modparten har anket dommen. Man forventer afslutning af sagen i oktober 2024.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution til sikkerhed for søsterselskabet CBH projektudvikling ApS' bankmellemværender. Søstersselskabets bankgæld udgør per balancedagen 51.082 t.kr.

Sambeskatning

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

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

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

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer 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 nettorealisationsværdi.

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Claus Bernt Hansen

Direktør

Serienummer: 7f4d9d62-5082-42b2-ac6d-3109bb56f2d4

IP: 5.179.xxx.xxx

2023-11-15 15:37:30 UTC



Claus Bernt Hansen

Dirigent

Serienummer: 7f4d9d62-5082-42b2-ac6d-3109bb56f2d4

IP: 5.179.xxx.xxx

2023-11-15 15:37:30 UTC



Jesper Peter Falk

PIASTER REVISORERNE, STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 25160037

Revisor

Serienummer: a2b3be90-75ea-431c-8a91-e40030168ce1

IP: 62.242.xxx.xxx

2023-11-15 15:40:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: 43MXW-EDP5Z-ETOQZ-8MBCQ-OQAXM-5NUGH

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 tidsstempelt 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/validator**