

# **C.B. Ejendoms Invest Århus ApS**

c/o Vidar Ejendomme ApS, Thomas Koppels Gade 30, 1., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 35 03 10 30

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2023.

---

Claus Brændstrup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for C.B. Ejendoms Invest Århus 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 17. maj 2023

### Direktion

Claus Brændstrup

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til anpartshaveren i C.B. Ejendoms Invest Århus ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for C.B. Ejendoms Invest Århus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 revisoreres 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.

Aarhus, den 17. maj 2023

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Lasse Nejsum

statsautoriseret revisor  
mne31373

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	C.B. Ejendoms Invest Århus ApS c/o Vidar Ejendomme ApS Thomas Koppels Gade 30, 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 35 03 10 30
	Stiftet: 23. januar 2013
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Claus Brændstrup
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank
<b>Modervirksomhed</b>	C.B. Holding, Århus ApS

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>576.689</b>	<b>699.665</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-70.197	-76.912
<b>Resultat før skat</b>	<b>506.492</b>	<b>622.753</b>
Skat af årets resultat	-114.277	-137.002
<b>Årets resultat</b>	<b>392.215</b>	<b>485.751</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	392.215	485.751
<b>Disponeret i alt</b>	<b>392.215</b>	<b>485.751</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	<u>17.500.000</u>	<u>17.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.500.000</u>	<u>17.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>17.500.000</u></b>	<b><u>17.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	2.559.911	13.862
Periodeafgrænsningsposter	<u>9.110</u>	<u>8.803</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.569.021</u>	<u>22.665</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.569.021</u></b>	<b><u>22.665</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>20.069.021</u></b>	<b><u>17.522.665</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	9.020.805	8.628.590
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.100.805</b>	<b>8.708.590</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.020.881	976.102
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.020.881</b>	<b>976.102</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.922.387	5.312.467
Gæld til pengeinstitutter	0	935.000
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.922.387	6.247.467
3 Kortfristet del af langfristet gæld	404.000	1.103.000
Gæld til pengeinstitutter	466.261	346.606
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.700.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.254	27.542
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.385.123	23.331
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	69.498	11.792
Anden gæld	974.812	78.235
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.024.948	1.590.506
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.947.335</b>	<b>7.837.973</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>20.069.021</b>	<b>17.522.665</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	6.242.839	6.322.839
Koncerttilskud	0	1.900.000	1.900.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	485.751	485.751
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	8.628.590	8.708.590
Årets overførte overskud eller underskud	0	392.215	392.215
	<b>80.000</b>	<b>9.020.805</b>	<b>9.100.805</b>

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	<u>16.790.957</u>	<u>16.790.957</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>16.790.957</u></b>	<b><u>16.790.957</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	<u>709.043</u>	<u>709.043</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b><u>709.043</u></b>	<b><u>709.043</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>17.500.000</u></b>	<b><u>17.500.000</u></b>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende afkast.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Ved værdiansættelsen er der anvendt en kapitaliseringsfaktor på 6,5% afhængig af beliggenhed og anvendelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år og indenfor markedsniveauet.

#### Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
6,0%	18.958	17.500	1.458
6,5%	17.500	17.500	0
7,0%	16.250	17.500	-1.250

## Noter

---

### 3. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2022</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2022</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5.326.387	404.000	4.922.387	3.226.000
	<b>5.326.387</b>	<b>404.000</b>	<b>4.922.387</b>	<b>3.226.000</b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.326 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 17.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig månedlig leasingydelse på 46 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 3 måneder og en samlet restleasingydelse på 1.204 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med C.B. Holding, Århus ApS, CVR-nr. 27987540, 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 C.B. Ejendoms Invest Århus 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 sambeskatte 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme-  
ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kom-  
mende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes  
dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaf-  
felsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en  
forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, ind-  
regnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset leve-  
tid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i  
investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskriv-  
ninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der  
nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende  
efterfølgende regnskabsår.

#### 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 aconto-  
skatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Claus Brændstrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Brændstrup

Direktør

ID: 91db14c3-8669-4b27-bea2-b6cc89da7d19

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 17-05-2023 kl.: 14:30:17

Underskrevet med MitID



## Lasse Nejsum

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Lasse Nejsum

Revisor

ID: 39774782

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 17-05-2023 kl.: 16:07:28

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Claus Brændstrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Brændstrup

Dirigent

ID: 91db14c3-8669-4b27-bea2-b6cc89da7d19

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 18-05-2023 kl.: 00:36:13

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e6e06ajHHSk250025939

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).