

# **CDB Ejendomme ApS**

**Amagerbrogade 180, 2300 København S**

**CVR-nr. 36 56 09 16**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2017.



**Christian Brøndum**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for CDB Ejendomme 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 12. juni 2017

**Direktion**

Christian Dahl Brøndum



## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

### Til anpartshaverne i CDB Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for CDB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 12. juni 2017

### Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

  
Michael Beuchert  
statsautoriseret revisor

## **Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	CDB Ejendomme ApS Amagerbrogade 180 2300 København S
	CVR-nr.: 36 56 09 16
	Stiftet: 25. februar 2015
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Christian Dahl Brøndum
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	CH-BR Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Der har i løbet af regnskabsåret ikke indtrådt usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

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

Det ordinære resultat efter skat udgør 602 t.kr. mod 2.329 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for CDB Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder ejendomsskat, forsikringer, driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### **Af- og nedskrivninger**

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

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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.

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).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

### 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 ud fra handler med sammenlignelige ejendomme.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.



## 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. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse**

Note	1/1 - 31/12 2016 kr.	25/2 - 31/12 2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>363.150</b>	<b>165.801</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	522.776	2.900.443
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-45.588	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>840.338</b>	<b>3.066.244</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-73.453	-75.445
<b>Resultat før skat</b>	<b>766.885</b>	<b>2.990.799</b>
2 Skat af årets resultat	-165.008	-661.531
<b>Årets resultat</b>	<b>601.877</b>	<b>2.329.268</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	601.877	2.329.268
<b>Disponeret i alt</b>	<b>601.877</b>	<b>2.329.268</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2016	2015
Note		kr.	kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	214.912	0
4	Investeringsjendomme	10.636.940	12.600.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	10.851.852	12.600.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.851.852</b>	<b>12.600.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	145.000
	Tilgodehavender i alt	0	145.000
	Likvide beholdninger	2.860.454	502.248
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.860.454</b>	<b>647.248</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.712.306</b>	<b>13.247.248</b>

**Balance 31. december**

Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	2.931.145	2.329.268
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.981.145</b>	<b>2.379.268</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
6 Hensættelser til udskudt skat	644.608	640.310
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>644.608</b>	<b>640.310</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.182.287	5.321.662
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	471.180	471.180
Deposita	255.800	206.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.565.798	3.794.577
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.475.065	9.794.169
7 Gældsforpligtelser	153.500	152.280
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	250.000	250.000
Selskabsskat	160.710	21.221
Anden gæld	47.278	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	611.488	433.501
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.086.553</b>	<b>10.227.670</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.712.306</b>	<b>13.247.248</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

**Noter**

	1/1 - 31/12 2016 kr.	25/2 - 31/12 2015 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i året.		
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	160.710	21.221
Årets regulering af udskudt skat	4.298	640.310
	<b>165.008</b>	<b>661.531</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Tilgang i årets løb	260.500	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>260.500</b>	<b>0</b>
Årets afskrivninger	-45.588	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-45.588	0
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>214.912</b>	<b>0</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	9.689.500	0
Tilgang i årets løb	3.060.977	9.699.557
Afgang i årets løb	-5.024.037	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.726.440</b>	<b>9.699.557</b>
Regulering til dagsværdi primo	2.910.500	0
Årets opskrivninger	0	2.900.443
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>2.910.500</b>	<b>2.900.443</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.636.940</b>	<b>12.600.000</b>

**Noter****5. Egenkapital**

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	2.329.268	2.379.268
Årets overførte overskud eller underskud	0	601.877	601.877
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>2.931.145</b>	<b>2.981.145</b>

**6. Hensættelser til udskudt skat**

Hensættelser til udskudt skat primo	640.310	0
Udskudt skat af årets resultat	4.298	640.310
	<b>644.608</b>	<b>640.310</b>

**7. Gældsforpligtelser**

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	153.500	4.565.000	5.335.787	5.473.942
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	471.180	471.180	471.180
Deposita	0	0	255.800	206.750
	<b>153.500</b>	<b>5.036.180</b>	<b>6.062.767</b>	<b>6.151.872</b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.336 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 10.637 t.kr.

**9. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CH-BR Holding ApS, CVR-nr. 32 93 75 19 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## **Noter**

---

### **9. Eventualposter (fortsat)**

#### **Sambeskatning (fortsat)**

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.