

# **CDB Ejendomme ApS**

c/o RealMæglerne Silkeborg ApS, Tværgade 22, st., 8600 Silkeborg

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2018.



---

**Christian Dahl Brøndum**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></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 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 11. maj 2018

**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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 11. maj 2018

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

  
Michael Beuchert  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32794

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

CDB Ejendomme ApS  
c/o RealMæglerne Silkeborg ApS  
Tværgade 22, st.  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 36 56 09 16  
Stiftet: 25. februar 2015  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Christian Dahl Brøndum

**Revisor**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

**Modervirksomhed**

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 491 t.kr. mod 602 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. 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 lejeindtægter, driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Andre driftsomkostninger indeholder ejendomsskat, forsikringer samt driftsomkostninger.

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, låneomkostninger samt kursgevinst på realkreditlån. 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 posterings direkte i egenkapitalen.

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**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel 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:

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 ejendommens 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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **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**

---

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

### **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 nominal værdi.

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

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>539.975</b>	<b>363.150</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	500.000	522.776
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-52.100	-45.588
<b>Driftsresultat</b>	<b>987.875</b>	<b>840.338</b>
Andre finansielle indtægter	47.854	0
Øvrige finansielle omkostninger	-404.774	-73.453
<b>Resultat før skat</b>	<b>630.955</b>	<b>766.885</b>
2 Skat af årets resultat	-139.666	-165.008
<b>Årets resultat</b>	<b>491.289</b>	<b>601.877</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	491.289	601.877
<b>Disponeret i alt</b>	<b>491.289</b>	<b>601.877</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	162.813	214.912
4	Investeringsjendomme	18.600.123	10.636.940
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.762.936</u>	<u>10.851.852</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>18.762.936</u></b>	<b><u>10.851.852</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>2.015.795</u>	<u>2.860.454</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.015.795</u></b>	<b><u>2.860.454</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>20.778.731</u></b>	<b><u>13.712.306</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2017	2016
Note	kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.422.434	2.931.145
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.472.434</b>	<b>2.981.145</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
6 Hensættelser til udskudt skat	753.892	644.608
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>753.892</b>	<b>644.608</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	9.051.760	5.182.287
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	480.604	471.180
Deposita	363.322	255.800
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.196.255	3.565.798
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.091.941	9.475.065
7 Gældsforpligtelser	335.000	153.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.085.082	250.000
Selskabsskat	30.382	160.710
Anden gæld	10.000	47.278
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.460.464	611.488
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.552.405</b>	<b>10.086.553</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>20.778.731</b>	<b>13.712.306</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i året.		
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	30.382	160.710
Årets regulering af udskudt skat	109.284	4.298
	<b>139.666</b>	<b>165.008</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	260.500	0
Tilgang i årets løb	0	260.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>260.500</b>	<b>260.500</b>
Af- og nedskrivninger primo	-45.588	0
Årets afskrivninger	-52.099	-45.588
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-97.687</b>	<b>-45.588</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>162.813</b>	<b>214.912</b>
<b>4. Investeringsjendomme</b>		
Kostpris primo	7.726.440	9.689.500
Tilgang i årets løb	7.463.183	3.060.977
Afgang i årets løb	0	-5.024.037
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.189.623</b>	<b>7.726.440</b>
Regulering til dagsværdi primo	2.910.500	2.910.500
Årets opskrivninger	500.000	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>3.410.500</b>	<b>2.910.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.600.123</b>	<b>10.636.940</b>

## Noter

### 5. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	2.931.145	2.981.145
	0	491.289	491.289
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>3.422.434</b>	<b>3.472.434</b>

### 6. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat primo	644.608	640.310
Udskudt skat af årets resultat	109.284	4.298
	<b>753.892</b>	<b>644.608</b>

### 7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2017 kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	335.000	7.710.000	9.386.760	5.335.787
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	480.604	480.604	471.180
Deposita	0	0	363.322	255.800
	<b>335.000</b>	<b>8.190.604</b>	<b>10.230.686</b>	<b>6.062.767</b>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.386 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 18.600 t.kr.

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CH-BR Holding ApS, CVR-nr. 32 93 75 19 som administrationselskab 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.