

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **CDB Ejendomme ApS**

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

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2020.



**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 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31. marts 2020

**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 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 31. marts 2020

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Michael Beuchert  
statsautoriseret revisor  
mne32794

## 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 løbet af regnskabsåret ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

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

Det ordinære resultat efter skat udgør 3.081 t.kr. mod 1.448 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **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.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Driftsomkostninger indeholder ejendomsskat, forsikringer samt andre 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 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

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

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

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

### **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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter CDB Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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 nominel værdi.

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

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>967.144</b>	<b>1.057.565</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.583.243	983.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	14.287	-52.100
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.564.674</b>	<b>1.988.465</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-343.350	-409.149
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.221.324</b>	<b>1.579.316</b>
2 Skat af årets resultat	-140.536	-131.172
<b>Årets resultat</b>	<b>3.080.788</b>	<b>1.448.144</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	3.080.788	1.448.144
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.080.788</b>	<b>1.448.144</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	110.713
4	Investeringsejendomme	20.734.429	20.231.997
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.734.429</u>	<u>20.342.710</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.734.429</u></b>	<b><u>20.342.710</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.938.705</u>	<u>898.844</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.438.705</u></b>	<b><u>1.398.844</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>25.173.134</u></b>	<b><u>21.741.554</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	7.951.366	4.870.578
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.001.366</b>	<b>4.920.578</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
5 Hensættelser til udskudt skat	750.490	750.490
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>750.490</b>	<b>750.490</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.842.431	8.160.334
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	437.120	490.216
Deposita	292.265	301.644
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.020.643	2.586.068
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.592.459	11.538.262
6 Kortfristet del af langfristet gæld	229.000	317.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	23.139	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	357.709	4.070.650
Selskabsskat	140.536	134.574
Anden gæld	78.435	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	828.819	4.532.224
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.421.278</b>	<b>16.070.486</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>25.173.134</b>	<b>21.741.554</b>
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8 <b>Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	3.422.434	3.472.434
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.448.144	1.448.144
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	4.870.578	4.920.578
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.080.788	3.080.788
	<b>50.000</b>	<b>7.951.366</b>	<b>8.001.366</b>

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i året.		
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	140.536	134.574
Årets regulering af udskudt skat	0	-3.402
	<b>140.536</b>	<b>131.172</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	260.500	260.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>260.500</b>	<b>260.500</b>
Af- og nedskrivninger primo	-149.787	-97.687
Årets afskrivninger	0	-52.100
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	-110.713	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-260.500</b>	<b>-149.787</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>110.713</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	16.821.497	15.189.622
Tilgang i årets løb	7.954.189	4.218.875
Afgang i årets løb	-7.451.757	-2.587.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.323.929</b>	<b>16.821.497</b>
Regulering til dagsværdi primo	3.410.500	3.410.500
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>3.410.500</b>	<b>3.410.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.734.429</b>	<b>20.231.997</b>

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 5. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat primo	750.490	753.892
Udskudt skat af årets resultat	0	-3.402
	<u>750.490</u>	<u>750.490</u>

### 6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.071.431	229.000	5.842.431	0
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	437.120	0	437.120	0
Deposita	292.265	0	292.265	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.020.643	0	9.020.643	0
	<u>15.821.459</u>	<u>229.000</u>	<u>15.592.459</u>	<u>0</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.071 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 20.734 t.kr.

### 8. 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

---

### **8. 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.