

# **CDB Ejendomme ApS**

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

CVR-nr. 36 56 09 16

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2021.



**Christian Dahl Brøndum**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 2. marts 2021

**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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 2. marts 2021

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

  
Michael Beuchert  
statsautoriseret revisor  
mne32794

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Christian Dahl Brøndum
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	CH-BR Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### 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 2.704 t.kr. mod 3.081 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, driftsomkostninger samt 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 salg og 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

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

#### 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. 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”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### 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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.



## 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>594.063</b>	<b>967.144</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.613.473	2.583.243
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	14.287
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.207.536</b>	<b>3.564.674</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-335.099	-343.350
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.872.437</b>	<b>3.221.324</b>
3 Skat af årets resultat	-168.670	-140.536
<b>Årets resultat</b>	<b>2.703.767</b>	<b>3.080.788</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.703.767	3.080.788
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.703.767</b>	<b>3.080.788</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2020	2019
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	20.797.375	20.734.429
	Materielle anlægsaktiver i alt	20.797.375	20.734.429
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.797.375</b>	<b>20.734.429</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	500.000
	Andre tilgodehavender	2.725.000	0
	Tilgodehavender i alt	2.725.000	500.000
	Likvide beholdninger	2.597.170	3.938.705
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.322.170</b>	<b>4.438.705</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>26.119.545</b>	<b>25.173.134</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2020	2019
Note		kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	10.655.133	7.951.366
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.705.133</b>	<b>8.001.366</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
6	Hensættelser til udskudt skat	860.310	750.490
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>860.310</b>	<b>750.490</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.790.638	5.842.431
	Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	445.862	437.120
	Deposita	264.061	292.265
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.474.694	9.020.643
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.975.255	15.592.459
7	Kortfristet del af langfristet gæld	148.000	229.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.757	23.139
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	303.787	357.709
	Selskabsskat	58.850	140.536
	Anden gæld	52.453	78.435
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	578.847	828.819
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.554.102</b>	<b>16.421.278</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>26.119.545</b>	<b>25.173.134</b>
8	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
9	<b>Eventualposter</b>		

**Egenkapitaloppgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	4.870.578	4.920.578
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.080.788	3.080.788
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	7.951.366	8.001.366
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.703.767	2.703.767
	<b>50.000</b>	<b>10.655.133</b>	<b>10.705.133</b>

**Noter**

	2020 kr.	2019 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i året.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	170.776	0
Andre finansielle omkostninger	164.323	343.350
	<b>335.099</b>	<b>343.350</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	58.850	140.536
Årets regulering af udskudt skat	109.820	0
	<b>168.670</b>	<b>140.536</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	0	260.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>260.500</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	-149.787
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	0	-110.713
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-260.500</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	17.323.929	16.821.497
Tilgang i årets løb	5.863.804	7.954.189
Afgang i årets løb	-6.300.858	-7.451.757
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.886.875</b>	<b>17.323.929</b>
Regulering til dagsværdi primo	3.410.500	3.410.500
Årets opskrivninger	500.000	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>3.910.500</b>	<b>3.410.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.797.375</b>	<b>20.734.429</b>

## Noter

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.

### 6. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat primo	750.490	750.490
Udskudt skat af årets resultat	109.820	0
	<u>860.310</u>	<u>750.490</u>

### 7. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2020 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.938.638	148.000	3.790.638	0
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	445.862	0	445.862	0
Deposita	264.061	0	264.061	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.474.694	0	9.474.694	0
	<u>14.123.255</u>	<u>148.000</u>	<u>13.975.255</u>	<u>0</u>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.938 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 20.797 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.