

**C-B-A Invest ApS**  
Borrevej 18, Sundsmark  
6400 Sønderborg

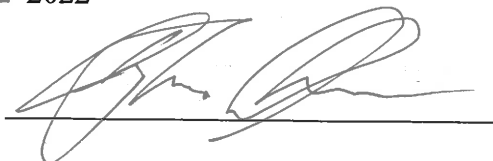
CVR-nummer: 38 01 13 75

**ÅRSRAPPORT FOR 2021/22**

1. juli 2021 til 30. juni 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19 / 12 2022

Dirigent:



## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                               | 3  |
| Den uafhængige revisors reviewerklæring         | 4  |
| <b>Ledelsesberetning mv.</b>                    |    |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b> |    |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7  |
| Resultatopgørelse                               | 10 |
| Balance   | 11 |
| Noter   | 13 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022 for C-B-A Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

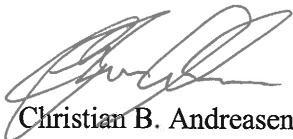
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabet og årsregnskabsloven for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 16/12 2022

**Direktion**



Christian B. Andreasen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

**Til kapitalejerne i C-B-A Invest ApS**  
**Erklæring om review af årsregnskabet**

Vi har udført review af årsregnskabet for C-B-A Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022, 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores review af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sønderborg, den 16/12 2022

**Revision- og Regnskabskontoret ApS**

Registrerede revisorer

CVR-nummer 28902867



Henning Kjær HD

Registreret revisor

mne7435

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er handel og investering i ejendomme samt ejendomsudlejning.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat i indeværende regnskabsår udgør tkr. -75 og status balancerer med tkr. 15.958 med en egenkapital på tkr. 2.245.

Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**GENERELT**

Årsregnskabet for C-B-A Invest ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og aflægges i danske kroner.

**Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

**RESULTATOPGØRELSEN****Generelt**

For resultatopgørelsen er valgt opstilling efter den artsopdelte form.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten indeholder sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug/omkostninger til råvarer- og hjælpematerialer og fremmed arbejde samt andre eksterne omkostninger.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret og indeholder renter, udbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab, valutakursreguleringer og låneomkostninger.

**Skat af årets resultat**

I skat af årets resultat indregnes aktuel skat beregnet af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat.

Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst beregnes som udgangspunkt i årets resultat før skat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Ved beregning er anvendt gældende skattesats på 22%.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Skattemæssige underskud i koncernens sambeskattede selskaber modregnes i overskudsgivende sambeskattede selskaber. Skatteværdien af modregnede underskud refunderes selskaberne imellem med forholdsmæssig fordeling efter skattemæssige resultater.

**Skat**

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt andre direkte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Grunde afskrives ikke.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på de enkelte aktivers forventede økonomiske brugstider og scrapværdier/restværdier. Brugstider er vurderet til følgende:

|   | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|---|-----------------|------------------|
| Bygninger                               | 50 - 100 år     | 3.331.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år            | 0                |

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar med en kostpris på under kr. 31.000 eller med en økonomisk brugstid på under 3 år samt software indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter under bruttofortjeneste og tab indregnes under andre driftsomkostninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Egenkapital****Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Selskabsskat og hensættelser til udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skatter indregnes i balancen som beregnet skat af selskabets skattepligtige indkomst og med tillæg eller reduktion af eventuelle sambeskatningsbidrag samt reduceret med aconto betalte skatter for året. Endvidere er indregnet skyldige og tilgodehavende skatter for tidligere år.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktiverne. Eventuelt underskud til fremførsel modregnes i grundlaget for beregning af udskudt skat. Ved negativt grundlag for beregning af udskudt skat indregnes udskudte skatteaktiver alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

**Gældsforpligtelser**

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser sædvanligvis svarer til nominel gæld.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

|   | 2021/22<br>kr. | 2020/21<br>tkr. |
|---|----------------|-----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>  | <b>196.502</b> | <b>632</b>      |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver   | -121.661       | -69             |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>   | <b>74.841</b>  | <b>563</b>      |
| Andre finansielle indtægter   | 9.269          | 8               |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | -5.030         | -2              |
| Andre finansielle omkostninger                                      | -175.051       | -232            |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>  | <b>-95.971</b> | <b>337</b>      |
| Skat af årets resultat  | 20.892         | -74             |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>   | <b>-75.079</b> | <b>263</b>      |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                              |                |                 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                               | 0              | 600             |
| Overført resultat   | -75.079        | -337            |
| <b>DISPONERET I ALT</b>   | <b>-75.079</b> | <b>263</b>      |

BALANCE PR. 30. JUNI 2022  
AKTIVER

|  | 2022<br>kr.       | 2021<br>tkr.  |
|--|-------------------|---------------|
| Grunde og bygninger                          | 14.658.526        | 11.120        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 97.784            | 161           |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | <b>14.756.310</b> | <b>11.281</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                         | <b>14.756.310</b> | <b>11.281</b> |
| <br>   |                   |               |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 27.000            | 27            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 960.093           | 927           |
| Andre tilgodehavender                        | 121.948           | 70            |
| Periodeafgrænsningsposter                    | 24.097            | 0             |
| <b>Tilgodehavender</b>                       | <b>1.133.138</b>  | <b>1.024</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>68.210</b>     | <b>65</b>     |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                     | <b>1.201.348</b>  | <b>1.089</b>  |
| <br>   |                   |               |
| <b>AKTIVER</b>                               | <b>15.957.658</b> | <b>12.370</b> |

BALANCE PR. 30. JUNI 2022  
PASSIVER

|  | 2022<br>kr.       | 2021<br>tkr.  |
|--|-------------------|---------------|
| Anpartskapital   | 50.000            | 50            |
| Overført resultat  | 2.194.700         | 2.269         |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                        | 0                 | 600           |
| <b>EGENKAPITAL</b>   | <b>2.244.700</b>  | <b>2.919</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                                 | 38.000            | 35            |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>                                | <b>38.000</b>     | <b>35</b>     |
| Prioritetsgæld   | 3.155.539         | 3.384         |
| <b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | <b>3.155.539</b>  | <b>3.384</b>  |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser         | 228.555           | 227           |
| Gæld til pengeinstitut                                       | 6.564.957         | 2.330         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                     | 17.998            | 21            |
| Anden gæld tilknyttede virksomheder                          | 683.876           | 328           |
| Selskabsskat   | 0                 | 85            |
| Anden gæld   | 1.122.174         | 1.148         |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                     | 1.901.859         | 1.893         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                       | <b>10.519.419</b> | <b>6.032</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>                                    | <b>13.674.958</b> | <b>9.416</b>  |
| <b>PASSIVER</b>  | <b>15.957.658</b> | <b>12.370</b> |
| <b>2</b> Eventualforpligtelser og kontraktlige forpligtelser |                   |               |
| <b>3</b> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser               |                   |               |

## NOTER

|  | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld<br>efter 5 år |
|--|------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| <b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                  |                   |                   |                        |
| Prioritetsgæld                           | 3.611.001        | 3.384.094         | 228.555           | 2.224.580              |
|  | <u>3.611.001</u> | <u>3.384.094</u>  | <u>228.555</u>    | <u>2.224.580</u>       |

**2 Eventualforpligtelser og kontraktlige forpligtelser**

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. incl. tillæg og renter. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsregnskabet for moderselskabet.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter ialt, nom. tkr. 3.384, er der givet pant i 2 af selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af disse pantsatte ejendomme andrager tkr. 6.167.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, ialt, nom. tkr. 6.565, er der givet pant i 2 af selskabets ejendomme i ejerpantebreve for nom. 8.000 tkr. Den regnskabsmæssige værdi af disse pantsatte ejendomme andrager tkr. 8.492.