

## **CB Bolig og Udlejning ApS**

Nygårdsvej 15  
4700 Næstved

CVR-nr. 38390783

## **Årsrapport**

01-10-2021 - 30-09-2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 08-02-2023

---

Camilla Petersen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## **CB Bolig og Udlejning ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2021 - 30-09-2022 for CB Bolig og Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-09-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2021 - 30-09-2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 31-01-2023

### **Direktion**

Camilla Petersen  
Direktør

**CB Bolig og Udlejning ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i CB Bolig og Udlejning ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for CB Bolig og Udlejning ApS for regnskabsåret 01-10-2021 - 30-09-2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 31-01-2023

**Revisions-Centret ApS**

**Godkendt revisionsvirksomhed**

CVR-nr. 41578513

Brian Vahlkvist  
Registreret revisor  
mne30103

## CB Bolig og Udlejning ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	CB Bolig og Udlejning ApS Nygårdsvej 15 4700 Næstved
Telefon	22 52 00 30
E-mail	camilla@bpelservice.dk
CVR-nr.	38390783
Stiftelsesdato	05-02-2017
Hjemsted	Næstved
Regnskabsår	01-10-2021 - 30-09-2022
<b>Direktion</b>	Camilla Petersen
<b>Revisor</b>	Revisions-Centret ApS Godkendt revisionsvirksomhed Erantisvej 53 4700 Næstved
CVR-nr.	41578513
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank A/S Axeltorv 2 4700 Næstved

## **CB Bolig og Udlejning ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og investering i unoterede værdipapirer og kapitalandele.

## **CB Bolig og Udlejning ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for CB Bolig og Udlejning ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt**

##### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes som nettoomsætning i takt med huslejens forfald.

#### **Ejendommens driftsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter udgifter til ejendomsskat, forsikring, fællesomkostninger og vedligeholdelse.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	0-80%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Selskabets egenkapital er et udtryk for selskabets nettoaktiver, d.v.s aktiver fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

### **Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Udbytte**

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

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

### **Gældsforpligtelser**

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

### **Anden gæld**

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

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>12.869</b>	<b>16.850</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.641	-10.141
<b>Driftsresultat</b>	<b>9.228</b>	<b>6.709</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser	210.444	384.493
Andre finansielle indtægter	305	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	-168.561	0
Finansielle omkostninger	-33.404	-32.395
<b>Resultat før skat</b>	<b>18.012</b>	<b>358.807</b>
Skat af årets resultat	2.318	770
<b>Årets resultat</b>	<b>20.330</b>	<b>359.577</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	210.444	384.493
Overført resultat	-190.114	-24.916
<b>Resultatdisponering</b>	<b>20.330</b>	<b>359.577</b>

CB Bolig og Udlejning ApS

Balance 30. september 2022

	2022	2021
Note	kr.	kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	869.427	873.068
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	33.150
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>869.427</b>	<b>906.218</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.149.315	1.083.073
Kapitalandele i kapitalinteresser	348.040	361.838
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>1.497.355</b>	<b>1.444.911</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>2.366.782</b>	<b>2.351.129</b>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	10.517
Udskudte skatteaktiver	0	4.505
Tilgodehavende selskabsskat	12.024	6.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	39.745	93.193
Andre tilgodehavender	3.175	2.894
<b>Tilgodehavender</b>	<b>54.944</b>	<b>117.109</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>23.220</b>	<b>11.048</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>78.164</b>	<b>128.157</b>
<b>Aktiver</b>	<b>2.444.946</b>	<b>2.479.286</b>

CB Bolig og Udlejning ApS

Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.264.914	1.054.470
Overført resultat		134.419	324.534
<b>Egenkapital</b>		<b>1.449.333</b>	<b>1.429.004</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	4.277
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>4.277</b>
Gæld til realkreditinstitutter		597.160	618.507
Deposita		39.000	39.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>636.160</b>	<b>657.507</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		23.300	25.000
Gæld til banker		0	4.967
Modtagne forudbetalinger fra lejere		18.000	3.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.231	16.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		269.511	241.565
Selskabsskat		25.199	97.966
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.212	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>359.453</b>	<b>388.498</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>995.613</b>	<b>1.046.005</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.444.946</b>	<b>2.479.286</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	2		

Noter

2021/22

2020/21

**1. Langfristede gældsforpligtelser**

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 501 efter 5 år.

**2. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabets samlede sikkerhedsstillelser til kreditinstitutter udgør t.kr. 655. De til sikkerhed stillede aktiver er indregnet i årsrapporten med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2022 på t.kr. 869.