

CB Estates ApS  
Frøerhøj 35  
2970 Hørsholm

CVR-nummer: 39403765

ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26/3 2024

---

Dirigent Claus Sjøgreen

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for CB Estates 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. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 16. marts 2024

**Direktionen**

Claus Sjøgreen

**Bestyrelse**

Bo Sjøgreen

Claus Sjøgreen

**Til den daglige ledelse i CB Estates ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for CB Estates ApS for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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 opstillingen 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.

Borup, den 16. marts 2024

HR REVISION - Barrett ApS  
CVR-nr.: 28842562

Per Kristiansen  
Registreret Revisor  
mne753

<b>Selskabet</b>	CB Estates ApS Fruehøj 35 2970 Hørsholm
	E-mail: claussjogreen@hotmail.com CVR-nr.: 39 40 37 65 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Bo Sjøgreen Claus Sjøgreen
<b>Direktion</b>	Claus Sjøgreen
<b>Revisor</b>	HR REVISION - Barrett ApS Godkendt Revisionsanpartsselskab Møllevvej 15 4140 Borup
<b>Ejerforhold</b>	Claus Sjøgreen Holding ApS, Fruehøj 35, 2970 Hørsholm Sjøgreen Consult ApS, Islands Brygge 34, B, 4, tv, 2300 København S

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er bygge- og anlægsvirksomhed samt enhver aktivitet, der efter bestyrelsens skøn står i forbindelse hermed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat, et overskud på kr. 98.649 anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 13.472.271 og en egenkapital på kr. 270.193.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Direktionen vurderer selskabets fremtidsudsigter som værende tilfredsstillende.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

## GENERELT

Årsregnskabet for CB Estates ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under

acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## 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.

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 indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000/32.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### 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.



### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontante beholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

	2022/23	2021/22
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>688.148</b>	<b>412.752</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-119.445	-119.445
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>568.703</b>	<b>293.307</b>
Andre finansielle indtægter .....	-130	0
Andre finansielle omkostninger .....	-380.719	-157.279
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>187.854</b>	<b>136.028</b>
Skat af årets resultat .....	-89.205	-56.206
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>98.649</b>	<b>79.822</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	100.000	0
Overført resultat .....	-1.351	79.822
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>98.649</b>	<b>79.822</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023  
 AKTIVER

	2023	2022
1 Grunde og bygninger.....	9.356.994	9.476.439
1 Materielle anlægsaktiver under udførelse .....	0	3.219.716
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>9.356.994</b>	<b>12.696.155</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>9.356.994</b>	<b>12.696.155</b>
Udskudt skatteaktiv .....	0	26.000
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>0</b>	<b>26.000</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>4.115.277</b>	<b>349.601</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>4.115.277</b>	<b>375.601</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>13.472.271</b>	<b>13.071.756</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat .....	120.193	121.544
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	100.000	0
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>270.193</b>	<b>171.544</b>
Prioritetsgæld .....	7.561.613	7.665.637
Deposita.....	275.019	271.945
Selskabsskat .....	126.351	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7.962.983</b>	<b>7.937.582</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	104.726	104.986
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	23.750	23.750
Selskabsskat .....	31.498	94.644
Anden gæld .....	61.920	5.663
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	5.017.201	4.733.587
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>5.239.095</b>	<b>4.962.630</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>13.202.078</b>	<b>12.900.212</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>13.472.271</b>	<b>13.071.756</b>

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo .....	50.000	50.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overført resultat, primo .....	121.544	41.722
Årets resultat .....	98.649	79.822
Foreslået udbytte .....	-100.000	0
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>120.193</b>	<b>121.544</b>
Foreslået udbytte .....	100.000	0
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo.....</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>270.193</b>	<b>171.544</b>

	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....	9.715.329	2.579.803
Tilgang i årets løb.....	0	72.120
Afgang i årets løb .....	0	-2.651.923
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. september 2023	9.715.329	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	-238.890	0
Årets af-/nedskrivninger.....	-119.445	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. september 2023	-358.335	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>9.356.994</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Der er ikke foretaget offentlige vurderinger af selskabets ejendomme.

## 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Claus Sjøgreen Holding ApS-koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor oplyses i moderselskabets årsrapport. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed over for selskabets realkreditinstitut tinglyst pant i selskabets ejendomme for nom kr. 8.080.000.

## Claus Sjøgreen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Claus Sjøgreen  
Direktør  
ID: cae6fe86-dea4-42a4-835c-93381f0de5a7  
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2024 kl.: 08:09:21  
Underskrevet med MitID



## Claus Sjøgreen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Claus Sjøgreen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: cae6fe86-dea4-42a4-835c-93381f0de5a7  
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2024 kl.: 08:09:21  
Underskrevet med MitID



## Bo Sjøgreen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Bo Sjøgreen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: d2de9734-d0c4-4270-8d4c-6f8180f5153a  
Tidspunkt for underskrift: 26-03-2024 kl.: 17:50:45  
Underskrevet med MitID



## Per Kristiansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Per Kristiansen  
Revisor  
ID: f7e18b96-c705-4131-9fd7-02abb72f49c2  
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2024 kl.: 09:10:46  
Underskrevet med MitID



## Claus Sjøgreen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Claus Sjøgreen  
Dirigent  
ID: cae6fe86-dea4-42a4-835c-93381f0de5a7  
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2024 kl.: 09:25:55  
Underskrevet med MitID

