

# **CABHA Ejendomme ApS**

**Hostrups Have 23, 5 tv, 1954 Frederiksberg C**

**CVR-nr. 42 39 66 64**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2023.

---

Casper Brochmann Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for CABHA 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 24. marts 2023

### Direktion

Casper Brochmann Hansen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i CABHA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CABHA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisoreres 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.

Randers SØ, den 24. marts 2023

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Jonas Bødker-Iversen

statsautoriseret revisor  
mne35471

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	CABHA Ejendomme ApS Hostrups Have 23, 5 tv 1954 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 42 39 66 64
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Casper Brochmann Hansen, Direktør
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	Moesgaard Invest ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive, handle og eje fast ejendom med henblik på udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 136.512 kr. mod 6.072 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 163.896 kr. mod -17.830 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2022</u>	<u>12/5 - 31/12 2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>136.512</b>	<b>6.072</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-22.953	-4.945
<b>Driftsresultat</b>	<b>113.559</b>	<b>1.127</b>
Andre finansielle indtægter	203.946	0
Øvrige finansielle omkostninger	-107.475	-18.957
<b>Resultat før skat</b>	<b>210.030</b>	<b>-17.830</b>
Skat af årets resultat	-46.134	0
<b>Årets resultat</b>	<b>163.896</b>	<b>-17.830</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	163.896	0
Disponeret fra overført resultat	0	-17.830
<b>Disponeret i alt</b>	<b>163.896</b>	<b>-17.830</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	<u>1.259.991</u>	<u>1.821.118</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.259.991</u>	<u>1.821.118</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.259.991</u></b>	<b><u>1.821.118</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	3.275
	Andre tilgodehavender	735	2.161
	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.996</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.731</u>	<u>5.436</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.731</u></b>	<b><u>5.436</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.262.722</u></b>	<b><u>1.826.554</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	146.066	-17.830
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>186.066</b>	<b>22.170</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	698.377	1.297.961
Deposita	31.050	40.547
Gæld til tilknyttede virksomheder	197.437	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	234.878
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	926.864	1.573.386
2 Kortfristet del af langfristet gæld	16.820	36.885
3 Gæld til pengeinstitutter	71.213	189.113
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	46.134	0
Anden gæld	10.625	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	149.792	230.998
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.076.656</b>	<b>1.804.384</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.262.722</b>	<b>1.826.554</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	-17.830	22.170
Årets overførte overskud eller underskud	0	163.896	163.896
	<b>40.000</b>	<b>146.066</b>	<b>186.066</b>

## Noter

	31/12 2022	31/12 2021
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2022	1.826.063	0
Tilgang i årets løb	549.425	1.826.063
Afgang i årets løb	-1.090.513	0
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>1.284.975</b>	<b>1.826.063</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-4.945	0
Årets afskrivninger	-22.953	-4.945
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	2.914	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b>-24.984</b>	<b>-4.945</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>1.259.991</b>	<b>1.821.118</b>

## 2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	715.197	16.820	698.377	683.709
Deposita	31.050	0	31.050	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	197.437	0	197.437	0
	<b>943.684</b>	<b>16.820</b>	<b>926.864</b>	<b>683.709</b>

## 3. Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter omfatter en kassekredit med frirum, som ikke forventes at forfalde til betaling indenfor et år.

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 754 t.kr., er der givet pant på nom. 757 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.260 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 155 t.kr. til sikkerhed for ejerforening og bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Noter

---

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Moesgaard Invest ApS, CVR-nr. 43070185, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for CABHA 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, omkostninger vedrørende udlejning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Udlejningsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende selskabets udlejningsejendomme.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

#### 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 poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	50 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.

#### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter CABHA 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 gælds metode 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

### 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.

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