

## **CB Ejendomme Odense ApS**

**Svendborgvej 39  
Hjallese  
5260 Odense S**

**CVR-nr. 42 88 38 40**

### **Årsrapport for 2023**

**(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 28. juni 2024

---

Casper Bøndergaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for CB Ejendomme Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. juni 2024

### **Direktion**

Casper Bøndergaard  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i CB Ejendomme Odense ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for CB Ejendomme Odense ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 28. juni 2024

Danica  
Godkendt Revisionsfirma ApS  
CVR-nr. 37 60 36 86

Erkan Basoda  
Godkendt revisor  
mne35855

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

CB Ejendomme Odense ApS  
Svendborgvej 39  
Hjallese  
5260 Odense S

CVR-nr.: 42 88 38 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 6. december 2021

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemsted: Odense

### Direktion

Casper Bøndergaard, direktør

### Revisor

Danica  
Godkendt Revisionsfirma ApS  
Egegårdsvej 20  
5260 Odense

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at købe, sælge og udleje investeringsejendomme samt anden beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 296.416, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 733.849.

Selskabets ledelse vurderer årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ledelse er bekendt med kapitaltabsreglerne og vil til den førstkommende møde foretage de fornødne foranstaltninger til reablering af egenkapitalen.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CB Ejendomme Odense ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.



## Anvendt regnskabspraksis

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	40 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

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 netrealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>821.924</b>	<b>-245.779</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-797.886</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>24.038</b>	<b>-245.779</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-312.125</u>	<u>-285.875</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-288.087</b>	<b>-531.654</b>
Finansielle indtægter		150	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.505</u>	<u>-279</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-289.442</b>	<b>-531.933</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-6.974</u>	<u>54.500</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-296.416</u></b>	<b><u>-477.433</u></b>
		<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-296.416</u>	<u>-477.433</u>
		<b><u>-296.416</u></b>	<b><u>-477.433</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>11.014.501</u>	<u>10.276.626</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>11.014.501</u></b>	<b><u>10.276.626</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>11.014.501</u></b>	<b><u>10.276.626</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		102.000	0
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>54.500</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>102.000</u></b>	<b><u>54.500</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>87.402</u></b>	<b><u>11.056</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>189.402</u></b>	<b><u>65.556</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>11.203.903</u></b>	<b><u>10.342.182</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-773.849	-477.433
<b>Egenkapital</b>	6	<b>-733.849</b>	<b>-437.433</b>
Deposita		612.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>612.000</b>	<b>0</b>
Banker		5.621	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.174.013	8.912.821
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.513	5.513
Selskabsskat		6.974	0
Anden gæld		2.133.631	1.861.281
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.325.752</b>	<b>10.779.615</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.937.752</b>	<b>10.779.615</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>11.203.903</b>	<b>10.342.182</b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	792.590	0
Andre omkostninger til social sikring	4.752	0
Andre personaleomkostninger	<u>544</u>	<u>0</u>
	<b><u>797.886</u></b>	<b><u>0</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>0</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>312.125</u>	<u>285.875</u>
	<b><u>312.125</u></b>	<b><u>285.875</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.505</u>	<u>279</u>
	<b><u>1.505</u></b>	<b><u>279</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>6.974</u>	<u>-54.500</u>
	<b><u>6.974</u></b>	<b><u>-54.500</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023	10.562.501
Tilgang i årets løb	<u>1.050.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>11.612.501</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	285.875
Årets afskrivninger	<u>312.125</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>598.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>11.014.501</u></u></b>

## Noter

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-477.433	-437.433
Årets resultat	0	-296.416	-296.416
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>-773.849</b>	<b>-733.849</b>

Virksomhedskapitalen består af 40 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CB Holding Odense ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2022 eller senere.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.