



**CBM Ejendomme ApS**

**CVR-nr. 28 13 37 90**

**Årsrapport for 2011/12**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 12/11 2012

---

Claus Haugaard  
Dirigent

Sønderbrogade 16 | Tel 75 62 99 99  
Postboks 68 | Fax 75 62 95 90  
DK-8700Horsens | CVR 25 80 20 63  
Mail: [revisor@samvirkende-revisorer.dk](mailto:revisor@samvirkende-revisorer.dk)

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2011 - 30. juni 2012	9
Balance pr. 30. juni 2012	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

CBM Ejendomme ApS  
c/o Claus Haugaard  
Dørupgade 2  
8362 Hørning

CVR-nr.: 28 13 37 90  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Hjemsted: Skanderborg

### Direktion

Claus Haugaard

### Revision

Samvirkende Revisorer  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for CBM Ejendomme 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. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 17. oktober 2012

## Direktion

Claus Haugaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i CBM Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CBM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 17. oktober 2012

### **Samvirkende Revisorer**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at købe, eje, administrere, udvikle, udleje og sælge fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet ejer H.N. Clausens Gade 17, boligejendomme i Århus.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2011/12 udviser et overskud på kr. 24.530, og selskabets balance pr. 30. juni 2012 udviser en egenkapital på kr. 1.836.022.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CBM Ejendomme ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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

Omsætningen er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

### Direkte driftsudgifter

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring, skatter og prioritetsrenter mv. der afholdes i forbindelse med den udlejning, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til dækning af driftsudgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles til dagsværdi, jf. årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien af investerings ejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede resultat før renter og et afkastkrav.

Forbedringsomkostninger, som tilfører investerings ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved øger det fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen.

Vedligeholdelsesomkostninger, som ikke tilfører investerings ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, omkostningsføres i resultatopgørelserne under ejendommens drift.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli 2011 - 30. juni 2012**

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>36.555</b>	<b>102</b>
Finansielle omkostninger		<u>(5.300)</u>	<u>(5)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>31.255</b>	<b>97</b>
Skat af årets resultat	1	<u>(6.725)</u>	<u>(22)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>24.530</b>	<b>75</b>
Overført overskud		<u>24.530</u>	<u>75</u>
		<b>24.530</b>	<b>75</b>

**Balance pr. 30. juni 2012****Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr
Investeringsejendom		6.950.000	6.950
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>6.950.000</u>	<u>6.950</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>6.950.000</u>	<u>6.950</u>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	2
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>2</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>279.867</u>	<u>163</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>279.867</u>	<u>165</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>7.229.867</u>	<u>7.115</u>

## Balance pr. 30. juni 2012

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr
Selskabskapital		125.000	125
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		1.699.414	1.699
Overført resultat		11.608	(13)
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>1.836.022</u></b>	<b><u>1.811</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	2	566.600	561
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>566.600</u></b>	<b><u>561</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.080.000	4.080
Gældsbev		372.664	351
Depositum		128.550	129
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>4.581.214</u></b>	<b><u>4.560</u></b>
Gældsbev	4	53.679	55
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.127	0
Gæld til associerede virksomheder		113.800	109
Selskabsskat		925	0
Anden gæld		12.500	19
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>246.031</u></b>	<b><u>183</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.827.245</u></b>	<b><u>4.743</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.229.867</u></b>	<b><u>7.115</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2011	125.000	1.699.414	(12.922)	1.811.492
Årets resultat	0	0	24.530	24.530
<b>Egenkapital 30. juni 2012</b>	<b>125.000</b>	<b>1.699.414</b>	<b>11.608</b>	<b>1.836.022</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	925	0
Årets udskudte skat	5.800	23
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	(1)
	<u>6.725</u>	<u>22</u>
<b>2 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Skattemæssigt underskud til fremførsel	566.600	561
	<u>566.600</u>	<u>561</u>

### 3 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.250 anparter à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	kr.	t.kr
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.080.000	4.080
Langfristet del	4.080.000	4.080
Inden for et år	0	0
	<b>4.080.000</b>	<b>4.080</b>
<b>Gældsbrief</b>		
Mellem 1 og 5 år	372.664	351
Langfristet del	372.664	351
Inden for et år	53.679	55
Kortfristet del	53.679	55
	<b>426.343</b>	<b>406</b>
<b>Depositum</b>		
Mellem 1 og 5 år	128.550	129
Langfristet del	128.550	129
Øvrig kortfristet anden gæld	12.500	19
Kortfristet del	12.500	19
	<b>141.050</b>	<b>148</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden til realkreditinstitutter er sikret ved pant i investeringsejendommen til en bogført værdi på 6.950 t.kr.

Gældsbrief til Skanbo Holding A/S er sikret med ejerpantebrev på 800 t.kr.

Selskabet har ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

## Noter til årsrapporten

### 6 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Skambo Holding A/S

Claus Haugaard

Thage Korsbjerg