

## CB Bolig og Udlejning ApS

John Tranums Alle 11, 1. tv  
2770 Kastrup

CVR-nr. 38390783

## Årsrapport

1. oktober 2023 - 30. september 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15-01-2025

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 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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 16-12-2024

#### **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 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 16-12-2024

**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 John Tranums Alle 11, 1. tv 2770 Kastrup
CVR-nr.	38390783
Stiftelsesdato	05-02-2017
Hjemsted	Næstved
Regnskabsår	1. oktober 2023 - 30. september 2024
<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 investering i værdipapirer og kapitalandele i unoterede selskaber og udlejning af fast ejendom.

## **CB Bolig og Udlejning ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for CB Bolig og Udlejning ApS for 2023/24 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 samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med huslejens forfald.

#### **Eksterne omkostninger**

##### **Ejendommens driftsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat/grundskyld, fællesudgifter 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%

Der afskrives ikke på grunde.

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

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### 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.

## 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

## Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Finansielle anlægsaktiver

#### 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.

### Andre finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer, som virksomheden planlægger at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på anskaffelsestidspunktet. Kursregulering indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### Tilgodehavender

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

### Andre tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, der indregnes til dagsværdi.

### Egenkapital

Selskabets egenkapital er et udtryk for selskabets nettoaktiver, d.v.s. aktiver med fradrag af 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### **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	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>28.948</b>	<b>-15.972</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.608	-3.608
<b>Driftsresultat</b>	<b>25.340</b>	<b>-19.580</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser	82.015	492.706
Andre finansielle indtægter	8.901	3.010
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-19.405
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-23.115	-17.082
Andre finansielle omkostninger	-33.481	-27.394
<b>Resultat før skat</b>	<b>59.660</b>	<b>412.255</b>
Skat af årets resultat	0	12.466
<b>Årets resultat</b>	<b>59.660</b>	<b>424.721</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	117.800
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	82.015	340.746
Overført resultat	-22.355	-33.825
<b>Resultatdisponering</b>	<b>59.660</b>	<b>424.721</b>

CB Bolig og Udlejning ApS

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		862.211	865.819
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>862.211</b>	<b>865.819</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.572.076	1.490.061
Andre værdipapirer og kapitalandele		210.000	210.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.782.076</b>	<b>1.700.061</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.644.287</b>	<b>2.565.880</b>
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		57.596	94.276
Andre tilgodehavender		22.594	3.010
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1	0	5.175
<b>Tilgodehavender</b>		<b>80.190</b>	<b>102.461</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>18.856</b>	<b>108.056</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>99.046</b>	<b>210.517</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.743.333</b>	<b>2.776.397</b>

CB Bolig og Udlejning ApS

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.364.635	1.282.621
Overført resultat		152.679	301.633
Udbytte for regnskabsåret		126.600	122.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.693.914</b>	<b>1.756.254</b>
Gæld til realkreditinstitutter		549.861	573.673
Selskabsskat		0	13.759
Deposita		39.000	39.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>588.861</b>	<b>626.432</b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.811	23.553
Modtagne forudbetalinger fra lejere		13.500	13.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		330.968	306.528
Selskabsskat		24.902	34.130
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		67.377	16.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>460.558</b>	<b>393.711</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.049.419</b>	<b>1.020.143</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.743.333</b>	<b>2.776.397</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

## Noter

2023/24

2022/23

### 1. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har i året tilgodehavende hos ledelsen på t.kr. 5 i strid med selskabsloven §210. Lånet er forrentet med gældende rente, Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 10% p.a. Lånet er indfriet i året.

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

Af selskabets langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 452 til betaling mere end 5 år efter regnskabsafslutningsdatoen.

### 3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabets samlede sikkerhedsstillelser over for realkreditinstitutter udgør t.kr. 655. De til sikkerhed stillede aktiver er indregnet i årsrapporten til en regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2024 på t.kr. 862.

Selskabet har tinglyst sikkerhed over for ejerforening på t.kr. 25 som sikkerhed for fællesudgifter.