

---

# CB Estates ApS

**CVR-nr.: 39403765**

Fruerhøj 35  
2970 Hørsholm

Årsrapport  
1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**09/04/2026**

---

**Claus Sjøgreen**  
Dirigent

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      CB Estates ApS  
Fruerhøj 35  
2970 Hørsholm  
e-mailadresse: bo.sjogreen@icloud.com  
CVR-nr.:            39403765  
Regnskabsår:      01/10/2024 - 30/09/2025

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2024 - 30. september 2025 for CB Estates ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hørsholm, den 31/03/2026

## Direktion

Claus Sjøgreen

## Bestyrelse

Bo Sjøgreen

Claus Sjøgreen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i CB Estates ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 revisorerets 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.

Roskilde, den 31/03/2026

HR REVISION  
CVR-nr.: 28842562  
Kenneth Barrett, mne16913  
registreret revisor

# Ledelsesberetning

## **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 anses af ledelsen for utilfredsstillende.

## **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### **GENERELT**

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes 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.

### **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 og revurderes årligt. 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.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige grænse for småanskaffelser 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 svarer til lånets restgæld

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

## Resultatopgørelse 1. okt. 2024 - 30. sep. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>487.632</b>	<b>626.191</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-119.446	-119.445
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>368.186</b>	<b>506.746</b>
Andre finansielle indtægter		-103.172	15.196
Andre finansielle omkostninger		-242.684	-220.474
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>22.330</b>	<b>301.468</b>
Skat af årets resultat		-24.235	-103.846
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.905</b>	<b>197.622</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	100.000
Overført resultat		-1.905	97.622
<b>I alt</b>		<b>-1.905</b>	<b>197.622</b>

## Balance 30. september 2025

### Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		9.390.234	9.237.550
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.390.234</b>	<b>9.237.550</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.390.234</b>	<b>9.237.550</b>
Varer under fremstilling		272.129	0
<b>Varebeholdninger i alt</b>		<b>272.129</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger		2.949.686	747.432
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.221.815</b>	<b>747.432</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>12.612.049</b>	<b>9.984.982</b>

## Balance 30. september 2025

### Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		215.910	217.815
Forslag til udbytte		0	100.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>265.910</b>	<b>367.815</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.568.696	7.457.481
Skyldig selskabsskat		0	84.759
Deposita		184.869	155.164
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.753.565</b>	<b>7.697.404</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.800.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.250	23.750
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		342.952	0
Skyldig selskabsskat		31.174	145.438
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.367.198	1.655.619
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.592.574</b>	<b>1.919.763</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.346.139</b>	<b>9.617.167</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>12.612.049</b>	<b>9.984.982</b>

# Noter

## 1. Oplysning om eventualforpligtelser

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som sambeskattet selskab hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

## 2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

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

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2024/25</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0