

REVISIONSFIRMAET SVEND DØRFFER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
BISPEVANGEN 160 - 2750 BALLERUP - TLF. 43 71 94 18 - CVR. NR 15 65 97 77

**CB Boliger ApS
Nyhavn 45, kl.
1051 København K**

CVR-nr. 28289952

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 27. juni 2025

Dirigent:

Bo Bjerrum Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2-3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2024	5
Balance pr. 31. december 2024	6-7
Noter	8-9
Anvendt regnskabspraksis	10-13

LEDELSESPÅTEGNING

Efterstående årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for CB Boliger ApS, der udviser et resultat på kr. **2.380.514** og en egenkapital på **kr. 52.888.000**, er dd. behandlet og vedtaget af direktionen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Vi erklærer endvidere at selskabet fortsat opfylder betingelserne for fravalg af revision og der er således ikke revisionspligt i regnskabsåret 2025 og fremover.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens vedtagelse.

København, den 27. juni 2025

Direktionen:

Bo Bjerrum Hansen

Carsten Wichmann Wernebo

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Konklusion

Jeg har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CB Boliger ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Jeg har udført min udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Jeg er uafhængig af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er min opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver at jeg planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for min konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for min konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og jeg udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om regnskabet.

Bo Bjerrum Hansen

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til min udvidede gennemgang af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller min viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ballerup, den 27. juni 2025

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS

CVR-nr. 15 65 97 77

Svend Dørffer

Registreret revisor FDR

mne 2630

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet:

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme samt pantebrevsudlån.

Udviklingen i regnskabsåret 2024:

Årets resultat udgør kr. 2.380.514, hvilket er tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 60.467.891, og en egenkapital på kr. 52.888.000.

Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2024:

Ledelsen har ikke noteret sig nogle særlige eller usædvanlige forhold.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatfordeling:

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

Noter	Spec.	2024	2023
Bruttofortjeneste	1	1.004.699	544.040
1 Personaleudgifter		<u>0</u>	<u>0</u>
Indtjeningsbidrag		1.004.699	544.040
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>100.000</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		1.104.699	544.040
Andre udgifter	2	<u>0</u>	<u>-37.500</u>
Resultat før finansiering		1.104.699	506.540
2 Indtægter af kapitalandele		1.406.964	3.047.534
3 Finansieringsindtægter	3	312.259	302.444
4 Finansieringsudgifter	4	<u>-170.858</u>	<u>-199.975</u>
Resultat før skat		2.653.064	3.656.543
Skat af årets resultat	5	<u>-272.550</u>	<u>-88.356</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>2.380.514</u></u>	<u><u>3.568.187</u></u>
Der foreslås anvendt således:			
Udloddet udbytte		2.000.000	0
Overført til nettoopskrivning efter indre værdis metode		806.964	447.534
Overført til næste år		<u>-426.450</u>	<u>3.120.653</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>2.380.514</u></u>	<u><u>3.568.187</u></u>

BALANCE				
Noter		Spec.	31.12.2024	31.12.2023
AKTIVER				
ANLÆGSAKTIVER				
	Materielle anlægsaktiver:			
5	Ejendomme		24.148.336	24.026.620
	Materielle anlægsaktiver i alt	6	24.148.336	24.026.620
	Finansielle anlægsaktiver:			
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	30.054.769	29.247.805
	Andre kapitalandele	8	250	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt		30.055.019	29.247.805
	ANLÆGSAKTIVER I ALT		54.203.355	53.274.425
OMSÆTNINGSAKTIVER				
	Tilgodehavender:			
	Debitorer	9	132.809	39.036
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	10	1.662.576	2.418.357
	Andre tilgodehavender	11	0	412.985
	Tilgodehavender i alt		1.795.385	2.870.378
	Andre værdipapirer og kapitalandele	12	1.192.146	1.478.072
	Likvide beholdninger	13	3.277.005	1.012.890
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		6.264.536	5.361.340
	AKTIVER I ALT		60.467.891	58.635.765

BALANCE			
Noter	Spec.	31.12.2024	31.12.2023
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		28.796.435	27.989.471
Overført resultat		21.966.565	22.393.015
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
EGENKAPITAL I ALT	14	52.888.000	50.507.486
HENSÆTTELSER			
Hensættelse til udskudt skat		2.765.127	2.743.127
HENSÆTTELSER I ALT		2.765.127	2.743.127
GÆLD			
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld	15	3.705.995	3.730.535
Gæld tilknyttede virksomheder	16	671.923	1.199.835
6 Langfristet gæld i alt		4.377.918	4.930.370
Kortfristet gæld:			
Kortfristet del af langfristet gæld		24.139	23.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.057	43.767
Selskabsskat	17	61.701	0
Anden gæld	18	255.660	372.094
Periodeafgrænsningsposter		65.289	15.921
Kortfristet gæld i alt		436.846	454.782
GÆLD I ALT		4.814.764	5.385.152
PASSIVER I ALT		60.467.891	58.635.765

7 Oplysning om aktiver målt til dagsværdi efter årsregnskabslovens §§37-38

8 Sikkerheder og pantsætninger

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

NOTER

Noter	2024	2023
1 PERSONALEUDGIFTER		
Gennemsnitligt antal heltidsansatte	<u>1</u>	<u>1</u>
2 INDTÆGTER AF KAPITALANDELE		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	<u>1.406.964</u>	<u>3.047.534</u>
INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I ALT	<u>1.406.964</u>	<u>3.047.534</u>
3 FINANSIERINGSINDTÆGTER		
Renteindtægter fra dattervirksomheder	1.221	17.870
Øvrige finansieringsindtægter	<u>311.038</u>	<u>284.574</u>
FINANSIERINGSINDTÆGTER I ALT	<u>312.259</u>	<u>302.444</u>
4 FINANSIERINGSUDGIFTER		
Renteudgifter til dattervirksomheder	9.976	10.595
Øvrige finansieringsomkostninger	<u>160.882</u>	<u>189.380</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER I ALT	<u>170.858</u>	<u>199.975</u>
5 INVESTERINGSEJENDOMME		Erhvervs- ejendom
Anvendt kalkulationsrente		<u>3,55% - 5,25%</u>
Tomgangsprocent		<u>0,00%</u>
Kalkulationsperiode		<u>5 år</u>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af en anerkendt DCF-model baseret på de anførte centrale forudsætninger.

NOTER

Noter	2024	2023
-------	------	------

6 LANGFRISTET GÆLD

Af den i balancen anførte gæld på kr.
forfalder tkr. 3.264 senere end 5 år.

<u>4.377.918</u>	<u>4.930.370</u>
------------------	------------------

7 OPLYSNINGER OM AKTIVER MÅLT TIL DAGSVÆRDI EFTER ÅRSREGNSKABSLOVENS §§37-38

Ændring indregnet direkte over:

	Dagsværdi ultimo	Resultat- opgørelsen	Egenkapitalen
Investeringsejendomme	<u>24.148.336</u>	<u>100.000</u>	<u>0</u>

8 SIKKERHEDER OG PANTSÆTNINGER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstituttet, nom. tkr. 3.980, er der givet pant i
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 24.048.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 2.000 med pant i ovennævnte
ejendomme.

9 KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE OG EVENTUALPOSTER MV.**Eventualforpligtelser:**

Selskabet har ikke påtaget sig andre kautions-, garanti- eller andre eventualfor-
pligtelser end de i balancen anførte, bortset fra normale branchegarantier.

Selskabet hæfter solidarisk med datterselskaber for det samlede skattetilsvær i
sambeskatningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Anvendte undtagelsesbestemmelser:

Af konkurrencemæssige hensyn har selskabet i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage omsætningen, andre driftsomkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger. De sammendragede poster er benævnt bruttofortjeneste.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning:

Indtægter fra salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrasket i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter og -omkostninger:

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger:

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

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat:

I resultatopgørelsen er indregnet den skat, som forventes pålignet årets indkomst med tillæg af regulering af udskudt skat.

Der er beregnet udskudt skat med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige saldo-værdier på anlægsaktiver.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver:

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. I kostprisen indgår aftalte købesum med tillæg af omkostninger knyttet direkte til erhvervelsen.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi efter årsregnskabslovens §38, baseret på anvendelse af en anerkendt kalkulationsmodel med udgangspunkt i forventede pengestrømme af ejendommens drift over en kalkulationsperiode på 5 år med tillæg af en standardiseret pengestrøm i en efterfølgende terminalperiode.

Som grundlag for kalkulationen anvendes nettolejeindtægterne for de respektive ejendomme, eventuelt reguleret for erfaringer vedrørende tomgang mv.

De årlige dagsværdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen i regnskabslinien "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Anskaffelser under kr. 31.000 afskrives fuldt ud i anskaffelsesåret. Edb-hardware afskrives dog, såfremt den samlede anskaffelsessum af eksisterende anlæg med tilgang af nyanskaffelser, overstiger kr. 31.000.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet til andelen i de respektive virksomheders regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen, efter indre værdis metode.

I resultatopgørelsen medtages moderselskabets andel af de tilknyttede virksomheders resultat. Ændringer i de tilknyttede virksomheders egenkapitaler reguleres årligt og indregnes som "Nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen.

Andre kapitalandele:

Andre kapitalandele måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det som udtrykkes gennem de foretagne afskrivninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender:

Debitorer er baseret på en vurdering af de enkelte tilgodehavender. Nedskrivning finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Andre værdipapirer og kapitalandele:

Måles til dagsværdien på balancedagen. Såfremt det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, måles værdipapirer og kapitalandele til kostpris.

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger måles til nominelt indestående på bankkonti.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f. eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Sambeskatning:

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning. Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen 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 til nedsættelse af eget skattemæssige overskud.

Gældsforpligtelser:

Langfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi. Hvor forskellen mellem nettorealiseringsværdien og den nominelle værdi er uvæsentlig, indregnes gælden til nominel værdi.

Ikke-forrentede og variabelt forrentede gældsforpligtelser samt gæld med kort løbetid, måles til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Bo Bjerrum Hansen

Navn returneret af MitId: Bo Bjerrum Hansen

Direktør og Dirigent

ID: 8a054eb8-aae3-4333-87b4-56be410800df

IP-adresse: 2.104.107.198:4163

Dato for underskrift: 27-06-2025 17:26:00 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



Carsten Wichmann Wernebo

Navn returneret af MitId: Carsten Wichmann Wernebo

Direktør

ID: 66c4fde0-574d-4403-9367-3762b6523458

IP-adresse: 83.89.91.131:22120

Dato for underskrift: 28-06-2025 14:05:45 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



Svend Dørffer

Navn returneret af MitId: Svend Dørffer

Revisor

ID: 2f8e45dd-d500-4d9e-a2a0-fd36e8cef506

IP-adresse: 87.62.101.102:41263

Dato for underskrift: 29-06-2025 08:09:14 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.