

# **CBR Ejendomme ApS**

CVR-nr. 30574885

Vestervang 6 B

2500 valby

Årsrapport 2021

## **Erhvervsstyrelsen**

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

Den 5. januar 2022

---

Dirigent: Bo Skødt

# Indholdsfortegnelse

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Ledelseserklæring        | 1 |
| Ledelsesberetning        | 2 |
| <u>Årsregnskab</u>       |   |
| Anvendt regnskabspraksis | 3 |
| Resultatopgørelse        | 5 |
| Balance                  | 6 |
| Noter                    | 7 |

## Ledelseserklæring

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for CBR Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Revision er fravalgt. Selskabet efterlever betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 5. januar 2022

Direktion

Bo Skødt

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom, og anden forretningsmæssig aktivitet efter ledelsens skøn

## Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets udlejede lejlighed, er indregnet til oprindelig kostpris. Der vil altid være en risiko ved værdiansættelse af ejendomme, men selskabets ledelse skønner at den oprindelige kostpris er et udtryk for den værdi lejligheden for nuværende kan afhændes til fratrullet salgsomkostninger.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et resultat, som forventet. Selskabet forventer i kommende regnskabsperiode et positivt resultat.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke sket væsentlige begivenheder siden årsafslutningen, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling i negativ retning.

# Årsregnskab

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra højere regnskabsklasser. Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger er sammendraget i en post benævnt bruttofortjeneste med henvisning til årsregnskabsloven § 32. Nettoomsætningen ved salg af vare- 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 eksklusiv moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen. Vareforbrug omfatter omkostninger, der er afholdt til at opnå årets nettoomsætning. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og ej realiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### **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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver optages til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til brugsværdi, hvor denne er lavere af årsager, der ikke antages at være forbigående. Afskrivning foretages lineært over aktivernes forventede brugstid. De forventede brugstider skønnes at være:

- Bygninger (ejerlejlighed) 50 år Skønnet restværdi: 3.427.000

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive ibrugtaget.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af kontante beholdninger samt indestående på konti i pengesinstitutter. Aktivet er underlagt begrænset risiko for værdiregulering.

#### **Egenkapital - udbytte**

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

#### **Selskabsskat 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 aconto skatter. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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 de 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 skatteaktiver 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelser på finansielle leasingkontrakter. Gældsforpligtelser er målt til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse

|                                        | Note | 2021           | 2020          |
|----------------------------------------|------|----------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               | 1    | 92.127         | 94.185        |
| Af- og nedskrivninger                  |      | 227.649        | 0             |
| <b>Resultat af ordinær drift</b>       |      | 319.776        | 94.185        |
| Finansielle omkostninger               |      | -18.561        | -18.565       |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | 301.215        | 75.620        |
| Skat af årets resultat                 |      | 0              | 0             |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>301.215</b> | <b>75.620</b> |
| <u>Forslag til resultatdisponering</u> |      |                |               |
| Overføres til næste år                 |      | 301.215        | 75.620        |
| Foreslået udbytte                      |      | 0              | 0             |
|                                        |      | <b>301.215</b> | <b>75.620</b> |

## Balance pr. 31. december 2021

|                                     | Note | 2021             | 2020             |
|-------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>AKTIVER</b>                      |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger                 |      | 3.427.649        | 3.200.000        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>          |      | <b>3.427.649</b> | <b>3.200.000</b> |
| Likvide beholdninger                |      | 35.001           | 22.189           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>      |      | <b>35.001</b>    | <b>22.189</b>    |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                |      | <b>3.462.650</b> | <b>3.222.189</b> |
| <br><b>PASSIVER</b>                 |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                  |      | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                   |      | -206.976         | -508.191         |
| Foreslået udbytte                   |      | 0                | 0                |
| <b>Egenkapital i alt</b>            |      | <b>-81.976</b>   | <b>-383.191</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter      |      | 971.124          | 1.031.878        |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder |      | 66.500           | 66.500           |
| Anden gæld                          |      | 2.507.002        | 2.507.002        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>     |      | <b>3.544.626</b> | <b>3.605.380</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>               |      | <b>3.462.650</b> | <b>3.222.189</b> |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.

2



## **Noter**

### **1. Personaleomkostninger**

Selskabet har i lighed med tidligere år, ikke udbetalt gager eller lønninger.

### **2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.**

Grunde og bygninger står til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.