

**CPM Invest A/S**  
Vedbæk Strandvej 391, 2950 Vedbæk

**CVR-nr. 20 17 65 39**

**Årsrapport**

**1. juli 2021 - 30. juni 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. februar 2023.

---

**Henrik Westermann**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for CPM Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 1. februar 2023

### Direktion

Per Gransøe

### Bestyrelse

Henrik Westermann

Per Gransøe

Jens Erik Gravengaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i CPM Invest A/S

#### Revisionspåtegning på årsregnskabet

##### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CPM Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

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

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

### **Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlån til kapitalejere**

Selskabet har i strid med Selskabslovens §210, stk. 1 ydet et lån til en af selskabets kapitalejere, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Forholdet er berigtiget i årets løb.

København, den 1. februar 2023

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Kim Kjellberg**  
statsautoriseret revisor  
mne29452

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	CPM Invest A/S Vedbæk Strandvej 391 2950 Vedbæk
	Telefon: 33 13 23 30 Telefax: 33 13 88 12 Hjemmeside: www.cpm.dk
	CVR-nr.: 20 17 65 39 Stiftet: 1. juli 1997 Hjemsted: Vedbæk Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Westermann Per Gransøe Jens Erik Gravengaard
<b>Direktion</b>	Per Gransøe
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Bankforbindelser</b>	Sydbank Jyske Bank
<b>Dattervirksomheder</b>	Ejendomsselskabet af 10.4.2007 ApS, Vedbæk Investeringselskabet af 22/1 2004 A/S, Vedbæk Holdingselskabet af 7. maj 2018 ApS, Vedbæk Holdingselskabet af 23.01.2019 ApS, Vedbæk Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S (100% datterselskab af Holdingselskabet af 23.01.2019 ApS), Vedbæk Vin Bazaren ApS, Vedbæk Komplementarselskabet Rungsted Bytorv ApS, Vedbæk K/S Rungsted Bytorv, Vedbæk Andelslisterne A/S, København
<b>Kapitalinteresser</b>	CPM Holding VS 391 ApS, Vedbæk K/S Helgolandsgade 14, Vedbæk Komplementarselskabet Helgolandsgade 14 ApS, Vedbæk

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering, administration og rådgivning i forbindelse med fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Kapitalandele i CPM Holding VS 391 ApS er indregnet med udgangspunkt i værdiansættelsen i en række handler med kapitalandele i selskabet og i underliggende selskaber i marts og april 2022. Henset til at markedet for udviklingsejendomme i løbet af 2022 er blevet tiltagende illikvidt, er værdiansættelsen behæftet med større usikkerhed end i tidligere år.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -0,7 mio. kr. mod 2,2 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -5,9 mio. kr. mod 1,3 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er afkastkrav i markedet forøget, hvilket må antages at have betydning for værdien af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

Herudover er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for CPM Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i sammenligningstal

Ledelsen har i året ændret anvendt regnskabspraksis for indregning af kapitalandele i kapitalinteresser. Ændringen omfatter at kapitalandele i kapitalinteresser fremover indregnes til kostpris. Ændringen skyldes at kapitalinteresser omfatter investeringer med regnskabsafslutning 31. december og ledelsen kan ikke tilvejebringe reviderede periodebalancer pr. 30. juni til indregning efter indre værdis metode på balancedagen.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Ændringen har haft følgende påvirkning på sammenligningstallene

- Årets resultat af kapitalandele fra kapitalinteresser er ændret fra kr. 269.549 til kr. 0
- Kapitalandele i kapitalinteresser er ændret fra kr. 14.409.124 til kr. 11.571.262
- Egenkapital primo regnskabsåret 2020/21 er ændret fra kr. 28.285.112 til kr. 25.435.250
- Egenkapital ultimo regnskabsåret 2020/21 er ændret fra kr. 29.873.593 til kr. 26.754.172

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå virksomheden.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, samt modtagne lønrefusioner og fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger samt stempel og tinglysning mv. vedrørende etablering af ejendomsprojekter, der er udbudt til salg i regnskabsperioden.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer og finansielle aktiver og forpligtelser.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

#### Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt, at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 10 år.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
--	----------	-----------

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år 0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Der foretages ikke afskrivninger på kunst.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

CPM Invest A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### Gældsforpligtelser

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

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

<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-712.557</b>	<b>2.180.849</b>
2 Personaleomkostninger	-1.908.166	-940.955
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-363.318	-377.306
<b>Driftsresultat</b>	<b>-2.984.041</b>	<b>862.588</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-3.229.345	-211.479
Indtægter af kapitalinteresser	-1.559.262	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	196.860	166.337
4 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	490.775	981.956
Andre finansielle indtægter	1.757.670	58.470
5 Øvrige finansielle omkostninger	-769.634	-356.395
<b>Resultat før skat</b>	<b>-6.096.977</b>	<b>1.501.477</b>
6 Skat af årets resultat	203.486	-182.555
<b>Årets resultat</b>	<b>-5.893.491</b>	<b>1.318.922</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	4.000.000
Disponeret fra overført resultat	-5.893.491	-2.681.078
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-5.893.491</b>	<b>1.318.922</b>

**Balance 30. juni**

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
7 Goodwill	1.000.000	1.250.000
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>1.000.000</u>	<u>1.250.000</u>
8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	888.241	929.559
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>888.241</u>	<u>929.559</u>
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.628.118	8.551.168
10 Kapitalinteresser	24.700.037	11.571.262
11 Andre værdipapirer og kapitalandele	2.679.401	2.495.041
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>34.007.556</u>	<u>22.617.471</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>35.895.797</u></b>	<b><u>24.797.030</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	265.929
12 Igangværende arbejder	247.657	898.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.462.797	19.178.993
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	946.018	850.618
Udskudte skatteaktiver	540.979	337.493
Tilgodehavende selskabsskat	779	0
Andre tilgodehavender	2.877.419	116.160
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltager	0	1.561.775
Periodeafgrænsningsposter	0	54.525
Tilgodehavender i alt	<u>23.075.649</u>	<u>23.263.493</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	38.621
Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>38.621</u>
Likvide beholdninger	<u>3.097.782</u>	<u>1.824.505</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>26.173.431</u></b>	<b><u>25.126.619</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>62.069.228</u></b>	<b><u>49.923.649</u></b>



**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	550.000	550.000
Overført resultat	16.310.681	22.204.172
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	4.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>16.860.681</u></b>	<b><u>26.754.172</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
13 Anden gæld	<u>179.443</u>	<u>179.443</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>179.443</u>	<u>179.443</u>
Gæld til pengeinstitutter	1.481	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	694.040	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.127.835	6.263.125
Selskabsskat	0	25.920
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	45.255	0
Anden gæld	<u>38.160.493</u>	<u>16.700.989</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>45.029.104</u>	<u>22.990.034</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>45.208.547</u></b>	<b><u>23.169.477</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>62.069.228</u></b>	<b><u>49.923.649</u></b>

**1 Usikkerhed ved indregning eller måling**

**14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**15 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. juli 2021	550.000	22.204.172	4.000.000	26.754.172
Udloddet udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets resultatdisponering	0	-5.893.491	0	-5.893.491
	<b>550.000</b>	<b>16.310.681</b>	<b>0</b>	<b>16.860.681</b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Kapitalandele i CPM Holding VS 391 ApS er indregnet med udgangspunkt i værdiansættelsen i en række handler med kapitalandele i selskabet og i underliggende selskaber i marts og april 2022. Henset til at markedet for udviklingsejendomme i løbet af 2022 er blevet tiltagende illikvidt, er værdiansættelsen behæftet med større usikkerhed end i tidligere år.

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.779.937	896.780
Pensioner	115.050	31.800
Andre omkostninger til social sikring	13.179	12.375
	<b>1.908.166</b>	<b>940.955</b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 2	
<b>3. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på goodwill	250.000	250.000
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	113.318	127.306
	<b>363.318</b>	<b>377.306</b>
<b>4. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder</b>		
Opskrivning af tilgodehavender, tilknyttede virksomheder	0	562.081
Renter, tilknyttede virksomheder	490.775	419.875
	<b>490.775</b>	<b>981.956</b>

## Noter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>5. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	43.985	36.420
Andre finansielle omkostninger	725.649	319.975
	<b>769.634</b>	<b>356.395</b>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-203.486	188.466
Regulering af tidligere års skat	0	-5.911
	<b>-203.486</b>	<b>182.555</b>
	30/6 2022 kr.	30/6 2021 kr.
<b>7. Goodwill</b>		
Kostpris 1. juli 2021	4.000.000	4.000.000
<b>Kostpris 30. juni 2022</b>	<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	-2.750.000	-2.500.000
Årets af-/nedskrivninger	-250.000	-250.000
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2022</b>	<b>-3.000.000</b>	<b>-2.750.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.250.000</b>

## Noter

---

	30/6 2022 kr.	30/6 2021 kr.
<b>8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. juli 2021	4.417.877	4.417.877
Tilgang i årets løb	<u>72.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni 2022</b>	<b><u>4.489.877</u></b>	<b><u>4.417.877</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	-3.488.318	-3.361.012
Årets af-/nedskrivninger	<u>-113.318</u>	<u>-127.306</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2022</b>	<b><u>-3.601.636</u></b>	<b><u>-3.488.318</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b><u>888.241</u></b>	<b><u>929.559</u></b>

## Noter

	30/6 2022 kr.	30/6 2021 kr.
<b>9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2021	101.664.791	101.020.634
Reklassifikation	0	50.000
Tilgang i årets løb	400.000	594.157
<b>Kostpris 30. juni 2022</b>	<b>102.064.791</b>	<b>101.664.791</b>
Nedskrivninger 1. juli 2021	-98.588.947	-98.327.450
Reklassifikation	0	-50.000
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-3.229.355	-211.469
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-28
<b>Opskrivninger 30. juni 2022</b>	<b>-101.818.302</b>	<b>-98.588.947</b>
Modregnet i tilgodehavender	6.381.629	5.475.324
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b>6.381.629</b>	<b>5.475.324</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b>6.628.118</b>	<b>8.551.168</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Ejendomsselskabet af 10.4.2007 ApS	Vedbæk	100 %
Investeringselskabet af 22/1 2004 A/S	Vedbæk	100 %
Holdingselskabet af 7. maj 2018 ApS	Vedbæk	100 %
Holdingselskabet af 23.01.2019 ApS	Vedbæk	100 %
Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S (100% datterselskab af Holdingselskabet af 23.01.2019 ApS)	Vedbæk	100 %
Vin Bazaren ApS	Vedbæk	100 %
Komplementarselskabet Rungsted Bytorv ApS	Vedbæk	100 %
K/S Rungsted Bytorv	Vedbæk	100 %
Andelslisterne A/S	København	100 %

Investeringselskabet af 22/1 2004 A/S er opløst ved frivillig likvidation 21. december 2022, og har ikke udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2021/22, kapitalandele indregnes til værdi pr. 30. juni 2021.

## Noter

	30/6 2022 kr.	30/6 2021 kr.
<b>10. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. juli 2021	11.571.262	11.559.262
Overførsel	1.952.520	0
Tilgang i årets løb	34.333.213	12.000
Afgang i årets løb	-19.707.696	0
<b>Kostpris 30. juni 2022</b>	<b>28.149.299</b>	<b>11.571.262</b>
Overførsel	-1.890.000	0
Årets nedskrivninger	-1.559.262	0
<b>Nedskrivninger 30. juni 2022</b>	<b>-3.449.262</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b>24.700.037</b>	<b>11.571.262</b>
Årets nedskrivninger er indregnet i regnskabslinjen "Indtægter af kapitalinteresser"		
<b>11. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. juli 2021	3.527.520	3.527.520
Tilgang i årets løb	50.000	0
Overførsel	-1.952.520	0
<b>Kostpris 30. juni 2022</b>	<b>1.625.000</b>	<b>3.527.520</b>
Opskrivninger 1. juli 2021	-1.032.479	-1.098.806
Overførsel	1.890.000	0
Årets opskrivninger	196.880	166.327
Udlodning	0	-100.000
<b>Opskrivninger 30. juni 2022</b>	<b>1.054.401</b>	<b>-1.032.479</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b>2.679.401</b>	<b>2.495.041</b>

## Noter

---

	30/6 2022 kr.	30/6 2021 kr.
<b>12. Igangværende arbejder</b>		
Salgsværdi af periodens produktion	247.657	898.000
<b>Igangværende arbejder, netto</b>	<b>247.657</b>	<b>898.000</b>
<b>13. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	179.443	179.443
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>179.443</b>	<b>179.443</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

## 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ejendomsforbehold i bil med en bogført værdi på kr. 60.598. (2020/21: 161 tkr.)

Selskabet har på vegne af Vedbæk Strandvej 391 ApS afgivet selvskyldnerkaution overfor sælger af selskabet på kr. 5.000.000. (2020/21: 5.000 tkr.)

Selskabet har på vegne af Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S afgivet selvskyldnerkaution overfor långiver på kr. 100.000.000. (2020/21: 100.000 tkr.)

Til sikkerhed for gældsbevægelse på kr. 5.500.000 har selskabet pantsat kapitalandele med en bogført værdi på kr. 2.250.212. (2020/21: 2.250 tkr.)



## Noter

---

### 15. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på kr. 112.000. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 18 måneder og en samlet restleasingydelse på kr. 168.00.

Der påhviler selskabet huslejeforpligtelser over en periode på 1 måned for i alt kr. 39.725 (2020/21: 3-6 måneder, forpligtelse 115 tkr.)

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Per Gransøe

Direktør

Serienummer: dd53d186-d1fa-4e99-873e-5c0587d19830

IP: 176.21.xxx.xxx

2023-02-01 10:45:37 UTC



## Per Gransøe

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: dd53d186-d1fa-4e99-873e-5c0587d19830

IP: 176.21.xxx.xxx

2023-02-01 10:45:37 UTC



## Henrik Westermann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c66930b9-7e8f-4bfb-90f9-f5a1f5122312

IP: 176.21.xxx.xxx

2023-02-01 10:49:04 UTC



## Jens Erik Kjær Gravengaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7f9f1a0a-437e-4321-858b-a0ec687b0f6c

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-02-01 11:06:16 UTC



## Kim Kjellberg

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:28302661

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-02-01 11:11:55 UTC



## Henrik Westermann

Dirigent

Serienummer: c66930b9-7e8f-4bfb-90f9-f5a1f5122312

IP: 176.21.xxx.xxx

2023-02-01 11:28:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0YD3B-6HOIQ-ZKSGA-CGVOQ-6LX5Y-NZ5FK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>