

CM Ejendomme Vildbjerg ApS

Havnealle 3, 1.
8700 Horsens

CVR-nr. 29 20 08 31

Årsrapport for 2020

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 27. marts 2021

Henrik Morris Clausen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for CM Ejendomme Vildbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19. marts 2021

Direktion

Henrik Morris Clausen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i CM Ejendomme Vildbjerg ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CM Ejendomme Vildbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 revisionen af årsregnskabet

Vort 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.

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:



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

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

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



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Vildbjerg, den 19. marts 2021

Damgaard & Enevoldsen
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 24 25 77 70

Niels Bjerg
Registreret revisor
MNE-nr. mne196



Selskabsoplysninger

Selskabet

CM Ejendomme Vildbjerg ApS
Havnealle 3, 1.
8700 Horsens

Telefon: +45 2046 6270

E-mail: hc@cmadvise.dk

CVR-nr.: 29 20 08 31

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 12. december 2005

Regnskabsår: 15. regnskabsår

Hjemsted: Horsens

Direktion

Henrik Morris Clausen

Ejerforhold

CM Holding af 14. juni 2000 ApS, CVR.nr. 25 44 84 48

LMJ Holding 2019 ApS, CVR.nr. 40 92 21 13

TMM Holding 2019 ApS, CVR.nr. 40 92 21 99

Revision

Damgaard & Enevoldsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Pugdølsvænget 2
7480 Vildbjerg

Pengeinstitut

Nykredit Bank
Kalvebod Brygge 47
1780 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har som tidligere år været udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Udlejningsejendommens værdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Værdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Det korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med en relevant diskonteringsfaktor til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Den væsentligste forudsætning for værdiansættelsen er diskonteringsfaktoren som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Diskonteringsfaktoren er af ledelsen fastsat til 7,0% (sidste år 7,75%). Tilpasning af afkastkravet kan primært henføres til årets indgåelse af ny lejekontrakt med lejer med stærk bonitet, på forbedrede vilkår og med uopsigelighed frem til 2030. Afkastkravet er tillige vurderet ud fra ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand, fremtidigt udlejningspotentiale samt markedets aktuelle udbud af sammenlignelige ejendomme mv.

Værdiansættelsen understøttes af udviklig erhvervsmæglers vurdering af ejendommen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af regnskabsåret 2020 er ekstraordinært påvirket af engangsindtægter i form af tidligere lejers betaling af istandsættelsesforpligtelser 0,55 mio.

Regnskabsåret viser et ordinært bruttoresultat på 1,52 mio. imod sidste års bruttoresultat på 1,49 mio. samt et resultat før skat på 1,81 mio. imod sidste års 0,99 mio.

Resultatet er bedre end forventningerne ved regnskabsperiodens begyndelse og dermed tilfredsstillende.

Finansiering

Selskabets egenkapital er ved udgangen af regnskabsåret positiv med 10,4 mio. inkl. afsat udbytte på 0,7 mio. svarende til en soliditet på 41,1%

Selskabets kapital- og likviditetsmæssige forhold vurderes som værende tilfredsstillende.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

For regnskabsåret 2021 forventes et tilfredsstillende resultat.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke det kommende års forventninger eller selskabets finansielle stilling i øvrigt.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CM Ejendomme Vildbjerg ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og direkte omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.



Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, kontorlokaler og kontoromkostninger.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning 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 skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug og med tillæg af opskrivninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	75 år	0 - 50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivning omfatter opskrivning af selskabets ejendom med fradrag af udskudt skat heraf. Reserven opløses i takt med de årlige afskrivninger af opskrivningen.

Udbytte

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

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 acontoskatter.

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.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
Bruttofortjeneste		1.518.079	1.486
Distributionsomkostninger		-1.430	-2
Administrationsomkostninger		-95.493	-60
Resultat af ordinær primær drift		1.421.156	1.424
Andre driftsindtægter		547.914	0
Resultat før finansielle poster		1.969.070	1.424
Finansielle omkostninger	1	-164.411	-439
Resultat før skat		1.804.659	985
Skat af årets resultat		-397.266	-217
Årets resultat		1.407.393	768
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		700.000	500
Overført resultat		707.393	268
		1.407.393	768



Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		25.014.939	22.804
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>25.014.939</u>	<u>22.804</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>25.014.939</u>	<u>22.804</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>0</u>	<u>8</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>8</u>
Likvide beholdninger		<u>495.690</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>495.690</u>	<u>8</u>
Aktiver i alt		<u><u>25.510.629</u></u>	<u><u>22.812</u></u>



Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		4.215.135	2.375
Overført resultat		5.440.047	4.700
Foreslået udbytte for regnskabsåret		700.000	500
Egenkapital		10.480.182	7.700
Hensættelse til udskudt skat		3.010.642	2.350
Hensatte forpligtelser i alt		3.010.642	2.350
Kreditinstitutter		9.784.637	10.303
Deposita		932.803	890
Langfristede gældsforpligtelser	3	10.717.440	11.193
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	519.640	1.166
Kreditinstitutter		0	101
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.000	21
Gæld til tilknyttede virksomheder		71.512	0
Selskabsskat		264.308	71
Anden gæld		427.905	210
Kortfristede gældsforpligtelser		1.302.365	1.569
Gældsforpligtelser i alt		12.019.805	12.762
Passiver i alt		25.510.629	22.812
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	2.375.446	4.700.343	500.000	7.700.789
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Årets opskrivning	0	2.400.000	0	0	2.400.000
Opløsning af opskrivning	0	-32.311	32.311	0	0
Årets resultat	0	0	707.393	700.000	1.407.393
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-528.000	0	0	-528.000
Egenkapital 31. december 2020	125.000	4.215.135	5.440.047	700.000	10.480.182



Noter

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.658	42
Andre finansielle omkostninger	156.753	187
Kursreguleringer omkostninger	<u>0</u>	<u>210</u>
	<u>164.411</u>	<u>439</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>21.506.131</u>	<u>105.000</u>
Kostpris 1. januar 2020	<u>21.506.131</u>	<u>105.000</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>21.506.131</u>	<u>105.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	3.096.759	0
Årets opskrivninger	<u>2.400.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2020	<u>5.496.759</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2020	1.798.378	105.000
Årets afskrivninger	<u>189.573</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 31. december 2020	<u>1.987.951</u>	<u>105.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>25.014.939</u>	<u>0</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>5.404.020</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>19.610.919</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	<u>19.610.919</u>	<u>0</u>



Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	650.000	0	0	0
Kreditinstitutter	10.819.270	10.304.277	519.640	7.666.111
Deposita	890.222	932.803	0	0
	12.359.492	11.237.080	519.640	7.666.111

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CM Holding af 14. juni 2000 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.304, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 25.015.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t. kr. 1.659 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t. kr. 1.659 til sikkerhed for bankgæld.