

# CSM Ejendomme ApS

Spørringvej 15, 8530 Hjortshøj  
CVR-nr. 30 24 47 61

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 11.06.24

Christian Bjørner Søndergaard  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

CSM Ejendomme ApS  
Spørringvej 15  
8530 Hjortshøj  
Telefon: 25 21 18 66  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 30 24 47 61  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Christian Børner Søndergaard  
Lars Jensen Mondrup

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for CSM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjortshøj, den 11. juni 2024

**Direktionen**

Christian Bjørner Søndergaard

Lars Jensen Mondrup

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i CSM Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CSM Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, 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 vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 11. juni 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Birn  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne18574

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -150.032 mod DKK 1.295.342 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.244.460.

#### *Oplysninger om fortsat drift*

Grundet selskabets gæld efter opførelsen af nye boliger har ledelsen foretaget en række tiltag for at sikre selskabets fremtidige likviditet. Dels har selskabet igangsat belåningsproces og har i budgettet for 2024 forudsat en langsigtet fremmedfinansiering på i alt t.DKK 14.000. Endvidere har selskabet modtaget forpligtende tilsagn fra Barkus A/S og Sjak ApS om ikke at kræve tilgodehavender på i alt 4.840 t.DKK samt dertilhørende renter afviklet før tidligst 01.01.25, medmindre der måtte opstå en yderligere likviditet end budgetteret. I det tilfælde kan der foretages afvikling i det omfang som likviditeten giver mulighed for.

Det er herefter ledelsens opfattelse, at likviditeten frem til 1. januar 2025 er tilstrækkeligt sikret.

På den baggrund er dette tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2024, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>289.261</b>	<b>29.283</b>
2 Personaleomkostninger	-65.000	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>224.261</b>	<b>29.283</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>224.261</b>	<b>29.283</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	827.433	1.500.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.051.694</b>	<b>1.529.283</b>
Finansielle omkostninger	-870.745	-294.633
<b>Resultat før skat</b>	<b>180.949</b>	<b>1.234.650</b>
Skat af årets resultat	-330.981	60.692
<b>Årets resultat</b>	<b>-150.032</b>	<b>1.295.342</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-150.032	1.295.342
<b>I alt</b>	<b>-150.032</b>	<b>1.295.342</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	19.964.060	11.446.905
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.964.060</b>	<b>11.446.905</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.964.060</b>	<b>11.446.905</b>
	Udskudt skatteaktiv	0	63.173
	Tilgodehavende selskabsskat	48.000	60.000
	Andre tilgodehavender	176.886	2.446
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>224.886</b>	<b>125.619</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>8.939</b>	<b>1.279</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>233.825</b>	<b>126.898</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.197.885</b>	<b>11.573.803</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.119.460	2.269.492
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.244.460</b>	<b>2.394.492</b>
	Hensættelser til udskudt skat	267.808	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>267.808</b>	<b>0</b>
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	12.461.057	6.155.876
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.231	16.500
	Deposita	33.250	0
	Anden gæld	5.134.079	3.006.935
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.685.617</b>	<b>9.179.311</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.685.617</b>	<b>9.179.311</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.197.885</b>	<b>11.573.803</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23		
Saldo pr. 01.01.23	125.000	729.646
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	1.539.846
Korrigeret saldo pr. 01.01.23	125.000	2.269.492
Forslag til resultatdisponering	0	-150.032
Saldo pr. 31.12.23	125.000	2.119.460

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Grundet selskabets gæld efter opførelsen af nye boliger har ledelsen foretaget en række tiltag for at sikre selskabets fremtidige likviditet. Dels har selskabet igangsat belåningsproces og har i budgettet for 2024 forudsat en langsigtet fremmedfinansiering på i alt t.DKK 14.000. Endvidere har selskabet modtaget forpligtende tilsagn fra Barkus A/S og Sjak ApS om ikke at kræve tilgodehavender på i alt 4.840 t.DKK samt dertilhørende renter afviklet før tidligst 01.01.25, medmindre der måtte opstå en yderligere likviditet end budgetteret. I det tilfælde kan der foretages afvikling i det omfang som likviditeten giver mulighed for.

Det er herefter ledelsens opfattelse, at likviditeten frem til 1. januar 2025 er tilstrækkeligt sikret.

På den baggrund er dette tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2024, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## 2. Personaleomkostninger

Lønninger	65.000	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

### 3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	19.964.060
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	871.485

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på mellem t.DKK 105 og 791, en forventet udlejningsprocent på 97%-100% og et afkastkrav på 6%. (2022: 6%)

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og har en god beliggenhed lidt uden for Aarhus.

Tomgangen har historisk været meget lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 7 ud af 8 lejemål, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 983.

For de grunde og investeringsejendomme, hvor der ikke kan opgøres efter DCF-modeller, er der taget udgangspunkt i en konservativ vurdering af jordprisen. Der er tale om både jord omfattet af lokalplan og landbrugsjord. Jord udgør i alt t.DKK 4.770.

På investeringsejendomme er der taget udgangspunkt i kvadratmeter priser for sammenlignelige ejendomme i samme område.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har tinglyst sikkerhed på t.DKK 39 med pant i investeringsejendomme til sikkerhed for ejerforeninger.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på t.kr. 9.597 med pant i investeringsejendomme til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

#### *Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen*

Investeringsejendomme er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning på resultatet for 2023 med t.DKK 871. Pr. 31.12.23 forøges egenkapitalen med t.DKK 2.411, og balancesummen forøges med t.DKK 2.411.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

**5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet el-



## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ler aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.