

# **Cmh-Ejendomme ApS**

Smedevej 15, 9500 Hobro  
CVR-nr. 31 17 03 03

## **Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.06.20

Lars Ooppelstrup Møller  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Cmh-Ejendomme ApS  
Smedevej 15  
9500 Hobro  
Hjemsted: Mariagerfjord  
CVR-nr.: 31 17 03 03  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

---

**Direktion**

---

Lars Oppelstrup Møller

---

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

---

**Pengeinstitut**

---

Spar Nord Bank A/S

---

---

**Modervirksomhed**

---

Cmh-Holding Hobro ApS, Mariagerfjord

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Cmh-Ejendomme 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. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 29. juni 2020

**Direktionen**

Lars Ooppelstrup Møller

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Cmh-Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Cmh-Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

Hobro, den 29. juni 2020

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Andersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne31407

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i investering og finansiering og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 110.232 mod DKK 34.810 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 610.765.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2019 DKK	2018 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>362.207</b>	<b>265.448</b>
1	Finansielle indtægter	45.701	47.183
2	Finansielle omkostninger	-266.584	-268.004
	<b>Resultat før skat</b>	<b>141.324</b>	<b>44.627</b>
	Skat af årets resultat	-31.092	-9.817
	<b>Årets resultat</b>	<b>110.232</b>	<b>34.810</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	110.232	34.810
	<b>I alt</b>	<b>110.232</b>	<b>34.810</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	4.559.962	4.559.962
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.559.962</b>	<b>4.559.962</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.559.962</b>	<b>4.559.962</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	707.092	603.591
4	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>707.092</b>	<b>603.591</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>969</b>	<b>2.104</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>708.061</b>	<b>605.695</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.268.023</b>	<b>5.165.657</b>

		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	485.765	375.533
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>610.765</b>	<b>500.533</b>
	Hensættelser til udskudt skat	175.230	144.138
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>175.230</b>	<b>144.138</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	963.484	1.017.137
5	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.959.599	2.959.599
5	Anden gæld	180.000	180.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.103.083</b>	<b>4.156.736</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	54.919	54.893
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	20.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	260.431	242.308
	Anden gæld	47.595	47.049
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>378.945</b>	<b>364.250</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.482.028</b>	<b>4.520.986</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.268.023</b>	<b>5.165.657</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2019 DKK	2018 DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	45.701	47.183
I alt	45.701	47.183

**2. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	18.123	16.862
Øvrige finansielle omkostninger	248.461	251.142
I alt	266.584	268.004

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.19	4.559.962
Kostpris pr. 31.12.19	4.559.962
Opskrivninger pr. 01.01.19	0
Opskrivninger pr. 31.12.19	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	4.559.962
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.19	4.559.962

### 3. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 375 og et afkastkrav på 8%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 300. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

31.12.19	31.12.18
DKK	DKK

### 4. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	607.092	603.591
--	---------	---------

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	54.919	729.597	1.018.403	1.072.030
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	2.959.599	2.959.599	2.959.599
Anden gæld	0	0	180.000	180.000
I alt	54.919	3.689.196	4.158.002	4.211.629

## 6. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.044 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.560.

Til sikkerhed for selskabets og Skorstensgaard Hobro ApS' mellemværende med Spar Nord Bank A/S er der deponeret ejerpantebrev t.DKK 2.500 med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.560.

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring og transport til fordel for Spar Nord Bank A/S vedrørende tilgodehavende hos Skortstensgaard Hobro ApS og Cmh-Holding ApS. Tilgodehavendet hos Skortstensgaard Hobro ApS pr. 31.12.19 udgør t.DKK 607.

Der er afgivet støtteerklæring overfor søsterselskabet Skortstensgaard Hobro ApS med tilsgagn om, at selskabet vil finansiere og stille den nødvendige kapital til rådighed for driften af Skortstensgaard Hobro ApS frem til 31.12.20.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

### 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 rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### 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 samt kontante beholdninger.

#### Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.