



Tlf.: 97 13 11 11
vildbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Pugdalvænget 2
DK-7480 Vildbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

CM BOLIG A/S

C/O HENRIK MORRIS CLAUSEN, HAVNEALLE 3 1., 8700 HORSSENS

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

13. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. marts 2024

Henrik Morris Clausen

CVR-NR. 33 75 68 95

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7-8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CM Bolig A/S c/o Henrik Morris Clausen, Havnealle 3 1. 8700 Horsens
	Telefon: 20 46 62 70 E-mail: hc@cmadvise.dk
	CVR-nr.: 33 75 68 95 Stiftet: 7. juni 2011 Kommune: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Merete Mølsted Mulvad, formand Henrik Morris Clausen Louise Morris Jones Tobias Morris Mulvad Steven Morris Jones
Direktion	Henrik Morris Clausen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Pugdølvangenget 2 7480 Vibbjerg
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 47 1780 København K
Advokat	Spektrum Advokat Svanekevej 2 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for CM Bolig A/S.

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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 25. marts 2024

Direktion:

Henrik Morris Clausen

Bestyrelse:

Merete Mølsted Mulvad
Formand

Henrik Morris Clausen

Louise Morris Jones

Tobias Morris Mulvad

Steven Morris Jones

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i CM Bolig A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CM Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

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 virksomheden, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Vildbjerg, den 25. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Maibrit Frederiksen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne48730

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af 11 fritliggende boliger beliggende i Østbirk ved Horsens.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets udlejningsejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal fortages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens dagsværdi 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.

Opgørelse af dagsværdi.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommenes 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 afkastsats til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er afkastsatsen som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Afkastsatsen er af ledelsen fastsat til 5,30 % imod 4,95 % sidste år, og er vurderet ud fra ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand, udlejningspotentiale, aktuelle udbud og værdiansættelse af sammenlignelige ejendomme samt erhvervsmæglernes markedsrapporter for området.

Fremgangsmåden for opgørelse af dagsværdi er identisk med forrige år og dagsværdien repræsenterer det beløb, som selskabets ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber efter fradrag af transaktionsomkostninger.

Værdiansættelsen, herunder fastlæggelse af afkastkrav, er ved udgangen af regnskabsperioden forbundet med ekstraordinær usikkerhed pga. et aktuelt ejendomsmarked med fortsat reduceret bevægelse og få transaktioner, der har ført til en vedblivende afstand med købere og sælgere i markedet.

Det er imidlertid ledelsens forventning, at den aktuelle usikkerhed er af midlertidig karakter i takt med, at de ekstraordinære bevægelser i inflation- og renteforhold finder et stabilt leje.

Følsomhedsanalyse

Der er derfor usikkerhed forbundet med fastlæggelse af afkastkravet. En stigning i afkastkravet på 0,25 % ville reducere ejendomsværdien med 0,83 mio. kr. og et fald i afkastkravet med 0,25 % ville forøge ejendomsværdien med 0,91 mio. kr. pr. balancedagen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultat før skat er realiseret med kr. 0,76 mio. kr

Heraf udgør værdiregulering af selskabets ejendomme til dagsværdi kr. 0,4 mio. kr.

Resultatet ekskl. værdiregulering er af ledelsen vurderet som forventet og derved værende tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Ultimo regnskabsåret udgør selskabets egenkapital kr. 6,99 mio. kr. svarende til en soliditet på 36,2 %.

Selskabet har ingen kortfristede rentebærende forpligtigelser, og kapitalberedskabet vurderes som værende tilstrækkelig.

LEDELSESBERETNING

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling i øvrigt.

Forventninger til fremtiden

Resultatet for det kommende år ekskl. dagsværdiregulering og finansieringsomkostninger ventes på niveau med året før.

Det relativt høje renteniveau forventes at have toppet, men forventes dog at fortsætte i størstedelen af det kommende regnskabsår. Resultatet efter værdireguleringer og finansieringsomkostninger forventes at være positivt for det kommende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		819.054	834.624
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		400.000	1.725.000
DRIFTSRESULTAT		1.219.054	2.559.624
Andre finansielle indtægter.....		9.773	1.716.081
Andre finansielle omkostninger.....		-472.107	-476.810
RESULTAT FØR SKAT		756.720	3.798.895
Skat af årets resultat.....	1	-166.478	-700.038
ÅRETS RESULTAT		590.242	3.098.857
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	0
Overført resultat.....		290.242	3.098.857
I ALT		590.242	3.098.857

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		18.775.000	18.375.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	18.775.000	18.375.000
ANLÆGSAKTIVER.....		18.775.000	18.375.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		49.210	0
Andre tilgodehavender.....		35.448	34.631
Tilgodehavender.....		84.658	34.631
Likvide beholdninger.....		433.632	677.226
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		518.290	711.857
AKTIVER.....		19.293.290	19.086.857

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		6.189.099	5.898.857
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	0
EGENKAPITAL.....		6.989.099	6.398.857
Hensættelse til udskudt skat.....		336.020	248.020
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		336.020	248.020
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.318.709	11.411.961
Deposita og forudbetalt leje.....		430.260	415.467
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	11.748.969	11.827.428
Gæld til realkreditinstitutter.....		110.724	134.102
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	33.932
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	444.518
Selskabsskat.....		78.478	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		219.202	612.552
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.968.171	12.439.980
PASSIVER.....		19.293.290	19.086.857
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	5.898.857	0	6.398.857
Forslag til resultatdisponering.....		290.242	300.000	590.242
Egenkapital 31. december 2023.....	500.000	6.189.099	300.000	6.989.099

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	78.478	452.018	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-131.480	
Regulering af udskudt skat.....	88.000	379.500	
	166.478	700.038	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje domme	Note
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	16.127.862	2
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		
	Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....	18.375.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	400.000	

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Investeringsejendomme består af 11 udlejningsejendomme beliggende i Danmark, som er anskaffet i årene 2011 - 2019.
Alle ejendomme er beboelsesejendomme.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til vedligeholdelsesarbejder m.v. Det normaliserede forventede driftsresultat er 972 t.kr. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet og er fastsat til 5,30%. Forudbetalt husleje og huslejedeposita på 430 t.kr. tillægges værdien.

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.429.433	110.724	10.947.555	11.546.063	
Deposita og forudbetalt leje.....	430.260	0	0	415.467	
	11.859.693	110.724	10.947.555	11.961.530	

NOTER**Note****Eventualposter mv.**

4

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for CM Holding af 14. juni 2000 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.429.433 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 18.775.000 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CM Bolig A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs-, ejendoms- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, forsikringer, tab på debitorer, vedligeholdelseskostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.