

C & M Ejendomsinvest ApS

Søndre Ringvej 3a
6500 Vojens

Årsrapport
1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

19/12/2018

Carsten Duus Nissen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden C & M Ejendomsinvest ApS
Søndre Ringvej 3a
6500 Vojens

Telefonnummer: 74540254
e-mailadresse: duus.nissen@gmail.com

CVR-nr: 37122866
Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018

Bankforbindelse Nordea Bank A/S
Vestre Stationsvej 7
5100 Odense C

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 for C & M Ejendomsinvest ApS

Årsrapporten, der ikke revideres, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler for regnskabsklasse B. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 01/12/2018

Direktion

Carsten Duus Nissen
Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1/10 2017 - 30/9 2018 udviser et resultat på kr. 9.501 og balancen pr. 30/9 2018 udviser en balancesum på kr. 875.300, og en egenkapital på kr. 111.016.

Resultatet anses for tilfredsstillende

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling

Forventninger til fremtiden:

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 forpligtelsens 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens §32.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Regulering af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som en særskilt post i resultatopgørelsen

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets reguleringer af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt

skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balance

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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle forpligtelser

Fastforrentede lån såsom realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenue med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttoresultat		10.445	36.589
Resultat af ordinær primær drift		10.445	36.589
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		25.000	79.605
Øvrige finansielle omkostninger		-30.913	-27.027
Ordinært resultat før skat		4.532	89.167
Skat af årets resultat	1	4.969	-20.840
Årets resultat		9.501	68.327
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		25.000	58.765
Overført resultat		-15.499	9.562
I alt		9.501	68.327

Balance 30. september 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		875.000	850.000
Materielle anlægsaktiver i alt		875.000	850.000
Anlægsaktiver i alt		875.000	850.000
Likvide beholdninger		300	7.392
Omsætningsaktiver i alt		300	7.392
Aktiver i alt		875.300	857.392

Balance 30. september 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Andre reserver		83.765	58.765
Overført resultat		-22.749	-7.250
Egenkapital i alt		111.016	101.515
Hensættelse til udskudt skat		12.175	20.840
Hensatte forpligtelser i alt		12.175	20.840
Kreditinstitutter i øvrigt		585.510	622.245
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	585.510	622.245
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		36.734	35.475
Skyldig selskabsskat		3.696	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.542	2.400
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		121.627	74.917
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		166.599	112.792
Gældsforpligtelser i alt		752.109	735.037
Passiver i alt		875.300	857.392

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	3.696	0
Ændring af udskudt skat	-8.665	20.840
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-4.969</u>	<u>20.840</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	0	0	0	0
Kreditinstitutter	622.244	36.734	585.510	421.411
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	<u>622.244</u>	<u>36.734</u>	<u>585.510</u>	<u>421.411</u>

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk med de andre selskaber for koncernes skattetilsvær.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til panthavere er der tinglyst pant i selskabets ejendom for nom. kr. 675.000.

Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte udgør kr. 875.000.