

# CMKJ Ejendomsinvest ApS

c/o Charlotte Madsen  
Ringøvej 8  
4000 Roskilde

CVR-nr. 38213148

## Årsrapport for 2020

(Opstillet uden revision eller review)  
4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. april 2021

---

Charlotte Madsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for CMKJ Ejendomsinvest 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 14. april 2021

### **Direktion**

Charlotte Madsen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i CMKJ Ejendomsinvest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for CMKJ Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brøndby, den 14. april 2021

### **CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 29198535

Morten Rasmussen  
Registreret revisor  
mne12275

**CMKJ Ejendomsinvest ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	CMKJ Ejendomsinvest ApS c/o Charlotte Madsen Ringøvej 8 4000 Roskilde
CVR-nr.	38213148
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Direktion</b>	Charlotte Madsen, Direktør
<b>Revisor</b>	CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Park Alle 350A, 2. 2605 Brøndby CVR-nr.: 29198535
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Stændertorvet 5 4000 Roskilde

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at investere i ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 322.757, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 9.146.662, og en egenkapital på kr. 834.868.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for CMKJ Ejendomsinvest ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### 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 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	100 år

Der afskrives ikke på grunde.

### 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 regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald.

Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter bankbeholdninger.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

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

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### 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

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>705.077</b>	<b>569.090</b>
Personaleomkostninger	1	-26.156	-30.656
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-80.296	-80.296
<b>Driftsresultat</b>		<b>598.625</b>	<b>458.138</b>
Andre finansielle omkostninger		-184.298	-183.759
<b>Resultat før skat</b>		<b>414.327</b>	<b>274.378</b>
Skat af årets resultat	2	-91.571	-38.176
<b>Årets resultat</b>		<b>322.756</b>	<b>236.202</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		113.000	110.600
Overført resultat		209.756	125.602
<b>Resultatdisponering</b>		<b>322.756</b>	<b>236.202</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	8.739.215	8.965.117
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	4	363.929	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.103.144</b>	<b>8.965.117</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.103.144</b>	<b>8.965.117</b>
Andre tilgodehavender		0	8.287
Periodeafgrænsningsposter		34.302	32.079
<b>Tilgodehavender</b>		<b>34.302</b>	<b>40.366</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.216</b>	<b>57.749</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>43.518</b>	<b>98.114</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.146.661</b>	<b>9.063.231</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		671.868	462.112
Udbytte for regnskabsåret		113.000	110.600
<b>Egenkapital</b>		<b>834.868</b>	<b>622.712</b>
Hensættelser til udskudt skat		9.334	5.917
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>9.334</b>	<b>5.917</b>
Gæld til kreditinstitutter		4.570.207	4.777.306
Anden gæld		2.873.666	2.873.666
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>7.443.873</b>	<b>7.650.972</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		210.000	210.000
Gæld til banker		144.728	171.670
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.700	20.600
Selskabsskat		52.154	760
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		260.095	298.236
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		164.909	82.363
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>858.586</b>	<b>783.630</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.302.459</b>	<b>8.434.602</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.146.661</b>	<b>9.063.231</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Ejerskab	8		

## CMKJ Ejendomsinvest ApS

### Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	462.112	110.600	622.712
Betalt udbytte	0	0	-110.600	-110.600
Årets resultat	0	209.756	113.000	322.756
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>671.868</b>	<b>113.000</b>	<b>834.868</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2020	2019	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	26.156	30.656	
	<b>26.156</b>	<b>30.656</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	88.154	34.760	
Regulering af udskudt skat	3.417	3.416	
	<b>91.571</b>	<b>38.176</b>	
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	9.201.453	8.653.151	
Korrektion primo	-145.606	0	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	548.302	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.055.847</b>	<b>9.201.453</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-236.336	-156.040	
Årets afskrivninger	-80.296	-80.296	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-316.632</b>	<b>-236.336</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.739.215</b>	<b>8.965.117</b>	
<b>4. Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>			
Korrektion primo	145.606	0	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	218.323	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>363.929</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>363.929</b>	<b>0</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	4.570.207	210.000	3.585.000
Anden gæld	2.873.666	0	2.873.666
	<b>7.443.873</b>	<b>210.000</b>	<b>6.458.666</b>
<b>6. Eventualforpligtelser</b>			
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.			

## Noter

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Ejendommen er stillet til sikkerhed for prioritetsgælden, som pr. 31. december 2020 udgør 4.802 t.kr. Den bogførte værdi af ejendommen er pr. 31. december 2020 8.885 t.kr.

### 8. Ejerskab

Følgende kapitalejer ejer minimum 5% af kapitalen eller repræsenterer minimum 5% af stemmerne:

Charlotte Grønfeldt Madsen, Ringøvej 8, Veddelev, 4000 Roskilde