

# CMKJ Ejendomsinvest ApS

c/o Charlotte Madsen  
Ringøvej 8  
4000 Roskilde

CVR-nr. 38213148

## Årsrapport for 2022

(Opstillet uden revision eller review)  
6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. juni 2023

---

Charlotte Madsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 29. maj 2023

### 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 2022 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Vallensbæk, den 29. maj 2023

**Sønderup I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
CVR-nr. 31824559

Morten Rasmussen  
Registreret revisor  
mne12275

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	CMKJ Ejendomsinvest ApS c/o Charlotte Madsen Ringøvej 8 4000 Roskilde
CVR-nr.	38213148
Stiftelsesdato	28. november 2016
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Charlotte Madsen
<b>Revisor</b>	Sønderup I/S statsautoriserede revisorer Strandesplanaden 110, 2. 2665 Vallensbæk Strand
CVR-nr.	31824559
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## 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 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 336.756, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 17.564.076, og en egenkapital på kr. 1.098.659.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>517.575</b>	<b>730.818</b>
Personaleomkostninger	1	-10.045	-26.168
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-102.038	-80.296
<b>Driftsresultat</b>		<b>405.491</b>	<b>624.354</b>
Andre finansielle indtægter		454.997	26.134
Finansielle omkostninger		-431.430	-415.613
<b>Resultat før skat</b>		<b>429.058</b>	<b>234.874</b>
Skat af årets resultat	2	-92.303	-80.438
<b>Årets resultat</b>		<b>336.755</b>	<b>154.436</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		117.800	114.400
Overført resultat		218.955	40.036
<b>Resultatdisponering</b>		<b>336.755</b>	<b>154.436</b>

**Balance 31. december 2022**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	17.253.827	8.658.919
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	4	0	2.459.791
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>17.253.827</b>	<b>11.118.709</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.253.827</b>	<b>11.118.709</b>
Andre tilgodehavender		0	1.850
Periodeafgrænsningsposter		53.661	13.733
<b>Tilgodehavender</b>		<b>53.661</b>	<b>15.583</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>256.587</b>	<b>2.354.724</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>310.248</b>	<b>2.370.307</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.564.075</b>	<b>13.489.016</b>



## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		930.859	711.904
Udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
<b>Egenkapital</b>		<b>1.098.659</b>	<b>876.304</b>
Hensættelser til udskudt skat		11.383	12.750
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>11.383</b>	<b>12.750</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.325.739	9.031.587
Anden gæld		2.873.666	2.873.666
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>15.199.405</b>	<b>11.905.253</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		284.000	170.000
Gæld til banker		83.678	25
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.716	27.300
Selskabsskat		60.862	47.022
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		527.063	284.346
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		254.309	166.015
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.254.628</b>	<b>694.708</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.454.033</b>	<b>12.599.962</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.564.075</b>	<b>13.489.016</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Ejerskab	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	711.904	114.400	876.304
Betalt udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets resultat	0	218.955	117.800	336.755
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>930.859</b>	<b>117.800</b>	<b>1.098.659</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2022	2021	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Lønninger	10.004	26.066	
Andre omkostninger til social sikring	41	102	
	<b>10.045</b>	<b>26.168</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Selskabsskat, aktuel	92.862	77.022	
Regulering selskabsskat tidligere år	808	0	
Regulering af udskudt skat	-1.367	3.416	
	<b>92.303</b>	<b>80.438</b>	
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	9.055.847	9.055.847	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	8.696.947	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.752.794</b>	<b>9.055.847</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-396.928	-316.632	
Årets afskrivninger	-102.038	-80.296	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-498.966</b>	<b>-396.928</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.253.828</b>	<b>8.658.919</b>	
<b>4. Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	2.459.791	363.929	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	2.095.862	
Overført til tilgang/forbedringer ejendom	-2.459.791	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>2.459.791</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>2.459.791</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	12.325.739	284.000	11.293.000
Anden gæld	2.873.666	0	2.873.666
	<b>15.199.405</b>	<b>284.000</b>	<b>14.166.666</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 2022 udgør 12,683 t.kr. Den bogførte værdi af ejendommen er pr. 31. december 2022 17.254 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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for CMKJ Ejendomsinvest ApS for 2022 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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre 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, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter,

## Anvendt regnskabspraksis

uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

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

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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