

CMKJ Ejendomsinvest ApS

c/o Charlotte Madsen
Ringøvej 8
4000 Roskilde

CVR-nr. 38213148

Årsrapport for 2021

(Opstillet uden revision eller review)
5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 9. maj 2022

Charlotte Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	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 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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 5. april 2022

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 2021 - 31. december 2021 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.

Vallensbæk, den 5. april 2022

Sønderup I/S
statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 31824559

Morten Rasmussen
Registreret revisor
mne12275

CMKJ Ejendomsinvest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	CMKJ Ejendomsinvest ApS c/o Charlotte Madsen Ringøvej 8 4000 Roskilde
CVR-nr.	38213148
Stiftelsesdato	28. november 2016
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	Charlotte Madsen, Direktør
Revisor	Sønderup I/S statsautoriserede revisorer Strandesplanaden 110, 2. 2665 Vallensbæk Strand CVR-nr.: 31824559
Pengeinstitut	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 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 154.437, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 13.489.017, og en egenkapital på kr. 876.304.

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 2021 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 administration og andre personaleomkostninger.

Personaleomkostninger

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

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

	Brugstid
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 gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 nettosalgpris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter bankbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		730.818	705.077
Personaleomkostninger	1	-26.168	-26.156
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-80.296	-80.296
Driftsresultat		624.354	598.625
Andre finansielle indtægter		26.134	0
Andre finansielle omkostninger		-415.613	-184.298
Resultat før skat		234.874	414.327
Skat af årets resultat	2	-80.438	-91.571
Årets resultat		154.436	322.756
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		114.400	113.000
Overført resultat		40.036	209.756
Resultatdisponering		154.436	322.756

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	8.658.919	8.739.215
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	4	2.459.791	363.929
Materielle anlægsaktiver		11.118.709	9.103.144
Anlægsaktiver		11.118.709	9.103.144
Andre tilgodehavender		1.850	0
Periodeafgrænsningsposter		13.733	34.302
Tilgodehavender		15.583	34.302
Likvide beholdninger		2.354.724	9.216
Omsætningsaktiver		2.370.307	43.518
Aktiver		13.489.016	9.146.661

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		711.904	671.868
Udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
Egenkapital		876.304	834.868
Hensættelser til udskudt skat		12.750	9.334
Hensatte forpligtelser		12.750	9.334
Gæld til realkreditinstitutter		9.031.587	4.570.207
Anden gæld		2.873.666	2.873.666
Langfristede gældsforpligtelser	5	11.905.253	7.443.873
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		170.000	210.000
Gæld til banker		25	144.728
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.300	26.700
Selskabsskat		47.022	52.154
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		284.346	260.095
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		166.015	164.909
Kortfristede gældsforpligtelser		694.708	858.586
Gældsforpligtelser		12.599.962	8.302.459
Passiver		13.489.016	9.146.661
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 2021	50.000	671.868	113.000	834.868
Betalt udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets resultat	0	40.036	114.400	154.436
Egenkapital 31. december 2021	50.000	711.904	114.400	876.304

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2021	2020	
1. Personalemkostninger			
Lønninger	26.066	26.156	
Andre omkostninger til social sikring	102	0	
	26.168	26.156	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1	
2. Skat af årets resultat			
Selskabsskat, aktuel	77.022	88.154	
Regulering af udskudt skat	3.416	3.417	
	80.438	91.571	
3. Grunde og bygninger			
Kostpris primo	9.055.847	9.201.453	
Korrektion primo	0	-145.606	
Kostpris ultimo	9.055.847	9.055.847	
Af- og nedskrivninger primo	-316.632	-236.336	
Årets afskrivninger	-80.296	-80.296	
Af- og nedskrivninger ultimo	-396.928	-316.632	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.658.919	8.739.215	
4. Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	363.929	0	
Korrektion primo	0	145.606	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.095.862	218.323	
Kostpris ultimo	2.459.791	363.929	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.459.791	363.929	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.031.587	170.000	8.409.031
Anden gæld	2.873.666	0	2.873.666
	11.905.253	170.000	11.282.697
6. Eventualforpligtelser			
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.			

Noter

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Ejendommen er stillet til sikkerhed for prioritetsgælden, som pr. 31. december 2021 udgør 9.259 t.kr. Den bogførte værdi af ejendommen er pr. 31. december 2021 8.659 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