

CM Ejendomsinvest ApS

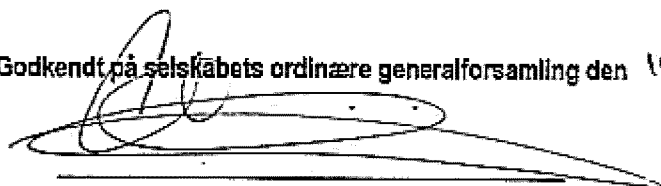
Hjemstedsadresse: Filmbyen 28, 2650 Hvidovre

CVR-nummer 38 44 76 37

Årsrapport 2017

Regnskabsperiode: 24. februar - 31. december 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16/5 - 18



Christina Muff
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsregnskabet	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	CM Ejendomsinvest ApS Filmbyen 28 2650 Hvidovre Hjemstedskommune: København
Bestyrelsen	Christina Muff Glenn Michael Helmuth
Direktion	Glenn Michael Helmuth
Revisor	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	24. februar 2017
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Første regnskabsår	24. februar - 31. december 2017

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 24. februar- 31. december 2017 for CM Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. februar - 31. december 2017.

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

Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Hvidovre, den 16.05.18.

Direktion


Glenn Michael Helmuth

Bestyrelsen


Christina Muff


Glenn Michael Helmuth

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i CM Ejendomsinvest ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for CM Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 24. februar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 opstillingen 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.

Helsingør, den 16. maj 2018

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63



Søren Appelrød
statsautoriseret revisor
mne23301

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for CM Ejendomsinvest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Regnskabspraksis

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Christina Muff Design ApS fungerer som administrations-selskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger	20 - 40 år	Forventet scrapværdi	30 - 40%
-----------	------------	----------------------	----------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Tilgodehavender

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

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderelskab Christina Muff Design ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 24. februar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	95.753
4 Afskrivninger	63.105
Resultat af primær drift	32.648
2 Finansielle omkostninger	57.508
Resultat før skat	-24.860
3 Skat af årets resultat	-5.470
Årets resultat	-19.390
Resultatdisponering:	
Udbytte for regnskabsåret	0
Overført til overført resultat	-19.390
Disponeret	-19.390

Balance 31. december**Aktiver**

<u>Note</u>		<u>2017</u>
	Grunde og bygninger	<u>4.731.398</u>
4	Materielle anlægsaktiver	<u>4.731.398</u>
	Anlægsaktiver	<u>4.731.398</u>
	Andre tilgodehavender	<u>45.705</u>
	Tilgodehavender	<u>45.705</u>
	Omsætningsaktiver	<u>45.705</u>
	Aktiver i alt	<u>4.777.103</u>

Balance 31. december

Passiver

Note	2017
Selskabskapital	1.600.000
Overført resultat	-19.390
Foreslået udbytte	0
5 Egenkapital	1.580.610
Hensættelser til udskudt skat	-5.470
Hensatte forpligtelser	-5.470
6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	2.316.854
Anden langfristet gæld	608.655
Langfristet gæld	2.925.509
6 Kreditinstitutter i øvrigt	99.403
Bankgæld	6.751
Gæld til tilknyttede virksomheder	107.555
3 Selskabsskat	0
Anden gæld (kortfristet)	62.745
Kortfristet gæld	276.454
Gæld i alt	3.201.963
Passiver i alt	4.777.103
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
8 Eventualforpligtelser	

Noter til årsregnskabet2017

1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

2 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	2.555
Renteomkostninger i øvrigt	54.953
	<hr/>
	57.508
	<hr/>

3 Skat af årets resultat

Aktuel skat af årets resultat	0
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-5.470
	<hr/>
	-5.470
	<hr/>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 24. februar	0
Årets tilgang	4.794.503
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>4.794.503</u>
Afskrivninger 24. februar	0
Årets afskrivninger	63.105
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 31. december	<u>63.105</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.731.398</u>

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 24. februar	1.600.000	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	-19.390	0
Egenkapital 31. december	<u>1.600.000</u>	<u>-19.390</u>	<u>0</u>

2017

6 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	1.898.806
Forfald 1-5 år	418.048
Forfald inden 1 år	99.403
	<u>2.416.257</u>

Noter til årsregnskabet

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 3.150 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 4.731.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Christina Muff Design ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.