

# CM Ejendomsinvest ApS

Hjemstedsadresse: Filmbyen 28, 2650 Hvidovre

**CVR-nummer 38 44 76 37**

## **Årsrapport 2018**

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22 / 5 2019**

---

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

<b>Selskabet</b>	CM Ejendomsinvest ApS Filmbyen 28 2650 Hvidovre  Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelsen</b>	Christina Muff Glenn Michael Helmuth
<b>Direktion</b>	Glenn Michael Helmuth
<b>Revisor</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	24. februar 2017
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december
<b>Første regnskabsår</b>	24. februar - 31. december 2018

## 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 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 22. maj 2019

### 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 1. januar - 31. december 2018 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 22. maj 2019

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

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

Søren Appelrod  
statsautoriseret revisor  
mne23301

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for CM Ejendomsinvest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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.

## Regnskabspraxis

### 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 posteringer 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 moderselskab 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>312.613</b>	<b>95.753</b>
4 Afskrivninger	82.497	63.105
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>230.116</b>	<b>32.648</b>
2 Finansielle omkostninger	69.876	57.508
<b>Resultat før skat</b>	<b>160.240</b>	<b>-24.860</b>
3 Skat af årets resultat	35.290	-5.470
<b>Årets resultat</b>	<b>124.950</b>	<b>-19.390</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	105.560	0
Overført til overført resultat	19.390	-19.390
<b>Disponeret</b>	<b>124.950</b>	<b>-19.390</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2018	2017
Grunde og bygninger	4.708.361	4.731.398
4 <b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.708.361</b>	<b>4.731.398</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>	<b>4.708.361</b>	<b>4.731.398</b>
 Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	2.973	0
Andre tilgodehavender	0	45.705
<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.973</b>	<b>45.705</b>
 Likvide beholdninger	64.475	0
 <b>Omsætningsaktiver</b>	<b>67.448</b>	<b>45.705</b>
 <b>Aktiver i alt</b>	<b>4.775.809</b>	<b>4.777.103</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2018	2017
Selskabskapital	1.600.000	1.600.000
Overført resultat	0	-19.390
Foreslået udbytte	105.560	0
<b>5 Egenkapital</b>	<b>1.705.560</b>	<b>1.580.610</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.440	-5.470
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.440</b>	<b>-5.470</b>
<b>6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt</b>	<b>2.201.395</b>	<b>2.316.854</b>
Anden langfristet gæld	618.123	608.655
<b>Langfristet gæld</b>	<b>2.819.518</b>	<b>2.925.509</b>
<b>6 Kreditinstitutter i øvrigt</b>	<b>107.530</b>	<b>99.403</b>
Bankgæld	0	6.751
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	107.555
<b>3 Selskabsskat</b>	<b>28.380</b>	<b>0</b>
Anden gæld (kortfristet)	113.381	62.745
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>249.291</b>	<b>276.454</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>3.068.809</b>	<b>3.201.963</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.775.809</b>	<b>4.777.103</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualforpligtelser</b>		

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	2.555
Renteomkostninger i øvrigt	69.876	54.953
	<b>69.876</b>	<b>57.508</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	28.380	0
Ændring af hensættelse til udskudt skat	6.910	-5.470
	<b>35.290</b>	<b>-5.470</b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar	4.794.503
Årets tilgang	59.460
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	4.853.963
Afskrivninger 1. januar	63.105
Årets afskrivninger	82.497
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 31. december	145.602
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.708.361</b>

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	1.600.000	-19.390	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	19.390	105.560
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.600.000</b>	<b>0</b>	<b>105.560</b>

2018

2017

### 6 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	1.771.275	1.898.806
Forfald 1-5 år	430.120	418.048
Forfald inden 1 år	107.530	99.403
	<b>2.308.925</b>	<b>2.416.257</b>

## 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. 4.708.

### 8 Eventualforpligtelser

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Glenn Michael Helmuth

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-633180400250  
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2019 kl.: 13:38:48  
Underskrevet med NemID

## Glenn Michael Helmuth

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-633180400250  
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2019 kl.: 13:38:48  
Underskrevet med NemID

## Christina Muff

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-483393639370  
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2019 kl.: 12:29:57  
Underskrevet med NemID

## Christina Muff

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-483393639370  
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2019 kl.: 12:29:57  
Underskrevet med NemID

## Søren Appelrod

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1286826806090  
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2019 kl.: 12:59:18  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 9f380d03NHJZ22090561