

# CM Ejendomsinvest ApS

Hjemstedsadresse: Værkstedvej 37, st., 2500 Valby

**CVR-nummer 38 44 76 37**

## Årsrapport 2022

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juni 2023**

---

Christina Muff  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	CM Ejendomsinvest ApS Værkstedsvej 27, st. 2500 Valby  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

## 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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 5. juni 2023

### 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 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 revisorers 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 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 5. juni 2023

**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 2022 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	10 - 50 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.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv, henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

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



## Regnskabspraxis

### 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	2022	2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>599.081</b>	<b>454.540</b>
4 Afskrivninger	190.596	95.194
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>408.485</b>	<b>359.346</b>
2 Finansielle indtægter	2.160	0
2 Finansielle omkostninger	215.496	59.895
<b>Resultat før skat</b>	<b>195.149</b>	<b>299.451</b>
3 Skat af årets resultat	42.916	65.872
<b>Årets resultat</b>	<b>152.233</b>	<b>233.579</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	152.233	233.579
Overført til overført resultat	0	0
<b>Disponeret</b>	<b>152.233</b>	<b>233.579</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2022	2021
Grunde og bygninger	7.335.002	6.973.847
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.335.002</b>	<b>6.973.847</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>7.335.002</b>	<b>6.973.847</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	5.709
<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>5.709</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>569.769</b>	<b>12.298</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>569.769</b>	<b>18.007</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.904.771</b>	<b>6.991.854</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2022	2021
Selskabskapital	1.600.000	1.600.000
Overført resultat	0	0
Foreslået udbytte	152.233	233.579
<b>Egenkapital</b>	<b>1.752.233</b>	<b>1.833.579</b>
Hensættelser til udskudt skat	41.620	15.270
Hensatte forpligtelser	<b>41.620</b>	<b>15.270</b>
5 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	4.176.505	1.861.214
<b>Langfristet gæld</b>	<b>4.176.505</b>	<b>1.861.214</b>
5 Kreditinstitutter i øvrigt	128.625	114.054
Leverandører af varer og tjenesteydelser	903	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	26.116
3 Selskabsskat	16.566	48.092
Anden gæld	1.788.319	3.089.529
Kortfristet del af periodeafgrænsningsposter	0	4.000
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>1.934.413</b>	<b>3.281.791</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>6.110.918</b>	<b>5.143.005</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.904.771</b>	<b>6.991.854</b>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.600.000	0	246.106	1.846.106
Udbetalt udbytte	0	0	-246.106	-246.106
Årets resultat	0	0	233.579	233.579
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>1.600.000</b>	<b>0</b>	<b>233.579</b>	<b>1.833.579</b>
Egenkapital 1. januar 2022	1.600.000	0	233.579	1.833.579
Udbetalt udbytte	0	0	-233.579	-233.579
Årets resultat	0	0	152.233	152.233
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>1.600.000</b>	<b>0</b>	<b>152.233</b>	<b>1.752.233</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	215.496	59.895
	<b>215.496</b>	<b>59.895</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	16.566	48.092
Ændring af hensættelse til udskudt skat	26.350	17.780
	<b>42.916</b>	<b>65.872</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	7.373.566	4.434.458
Årets tilgang	551.751	2.939.108
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>7.925.317</u>	<u>7.373.566</u>
Afskrivninger 1. januar	399.719	304.525
Årets afskrivninger	190.596	95.194
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	<u>590.315</u>	<u>399.719</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>7.335.002</u></b>	<b><u>6.973.847</u></b>
<b>5 Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Forfald efter 5 år	3.588.741	1.295.214
Forfald 1-5 år	587.764	566.000
Forfald inden 1 år	128.625	114.054
	<u>4.305.130</u>	<u>1.975.268</u>

## Noter til årsregnskabet

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 4.315 er der givet pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på t.kr. 7.335.

### 7 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.



## Glenn Michael Helmuth

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Glenn Michael Helmuth

Direktør

ID: 1adc65f9-ea2b-4b1f-839d-39a67912b49d

Tidspunkt for underskrift: 06-06-2023 kl.: 09:25:39

Underskrevet med MitID



## Glenn Michael Helmuth

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Glenn Michael Helmuth

Bestyrelsesmedlem

ID: 1adc65f9-ea2b-4b1f-839d-39a67912b49d

Tidspunkt for underskrift: 06-06-2023 kl.: 09:25:39

Underskrevet med MitID



## Christina Muff

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christina Muff

Bestyrelsesmedlem

ID: b599a5d2-be9c-42aa-8522-6e1743365bb0

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2023 kl.: 17:01:49

Underskrevet med MitID



## Christina Muff

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christina Muff

Dirigent

ID: b599a5d2-be9c-42aa-8522-6e1743365bb0

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2023 kl.: 17:01:49

Underskrevet med MitID



## Søren Appelrod

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Appelrod

Revisor

ID: 567330cc-ffe1-4c66-9086-55c3315a7293

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2023 kl.: 18:07:30

Underskrevet med MitID

