

# CM Ejendomsinvest ApS

Hjemstedsadresse: Filmbyen 28, 2650 Hvidovre

**CVR-nummer 38 44 76 37**

## Årsrapport 2021

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27 / 1 2022**

---

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 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

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

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 27. januar 2022

### 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 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 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 27. januar 2022

**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 2021 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	2021	2020
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>454.540</b>	<b>436.571</b>
4 Afskrivninger	95.194	81.439
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>359.346</b>	<b>355.132</b>
2 Finansielle omkostninger	59.895	39.628
<b>Resultat før skat</b>	<b>299.451</b>	<b>315.504</b>
3 Skat af årets resultat	65.872	69.398
<b>Årets resultat</b>	<b>233.579</b>	<b>246.106</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	233.579	246.106
Overført til overført resultat	0	0
<b>Disponeret</b>	<b>233.579</b>	<b>246.106</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

Note	2021	2020
Grunde og bygninger	6.973.847	4.129.933
4 <b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.973.847</b>	<b>4.129.933</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>	<b>6.973.847</b>	<b>4.129.933</b>
 Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	5.709	88.623
Udskudt skatteaktiv	0	2.510
<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.709</b>	<b>91.133</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>	<b>12.298</b>	<b>62.206</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>	<b>18.007</b>	<b>153.339</b>
 <b>Aktiver i alt</b>	<b>6.991.854</b>	<b>4.283.272</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2021	2020
Selskabskapital	1.600.000	1.600.000
Overført resultat	0	0
Foreslået udbytte	233.579	246.106
<b>Egenkapital</b>	<b>1.833.579</b>	<b>1.846.106</b>
Hensættelser til udskudt skat	15.270	0
Hensatte forpligtelser	<b>15.270</b>	<b>0</b>
5 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	1.861.214	1.980.862
<b>Langfristet gæld</b>	<b>1.861.214</b>	<b>1.980.862</b>
5 Kreditinstitutter i øvrigt	114.054	107.659
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	26.116	0
3 Selskabsskat	48.092	71.808
Anden gæld	3.089.529	275.477
Kortfristet del af periodeafgrænsningsposter	4.000	1.360
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>3.281.791</b>	<b>456.304</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>5.143.005</b>	<b>2.437.166</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.991.854</b>	<b>4.283.272</b>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2020	1.600.000	0	219.549	1.819.549
Udbetalt udbytte	0	0	-219.549	-219.549
Årets resultat	0	0	246.106	246.106
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>1.600.000</b>	<b>0</b>	<b>246.106</b>	<b>1.846.106</b>
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>

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
<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	0
Renteomkostninger i øvrigt	59.895	39.628
	<b>59.895</b>	<b>39.628</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	48.092	71.808
Ændring af hensættelse til udskudt skat	17.780	-2.410
	<b>65.872</b>	<b>69.398</b>

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	4.434.458	4.434.458
Årets tilgang	2.939.108	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>7.373.566</u>	<u>4.434.458</u>
Afskrivninger 1. januar	304.525	223.086
Årets afskrivninger	95.194	81.439
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	<u>399.719</u>	<u>304.525</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>6.973.847</u></b>	<b><u>4.129.933</u></b>
<b>5 Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Forfald efter 5 år	1.295.214	1.408.414
Forfald 1-5 år	566.000	572.448
Forfald inden 1 år	114.054	107.659
	<u>1.975.268</u>	<u>2.088.521</u>

## Noter til årsregnskabet

### 6 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. 6.974.

### 7 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.

## Christina Muff

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-483393639370  
Tidspunkt for underskrift: 28-01-2022 kl.: 21:58:10  
Underskrevet med NemID

## Christina Muff

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-483393639370  
Tidspunkt for underskrift: 28-01-2022 kl.: 21:58:10  
Underskrevet med NemID

## Glenn Michael Helmuth

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-633180400250  
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2022 kl.: 10:29:05  
Underskrevet med NemID

## Glenn Michael Helmuth

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-633180400250  
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2022 kl.: 10:29:05  
Underskrevet med NemID

## Søren Appelrod

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1286826806090  
Tidspunkt for underskrift: 30-01-2022 kl.: 12:35:34  
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: 881af1KUUPR24681227