

CM Ejendomsinvest ApS

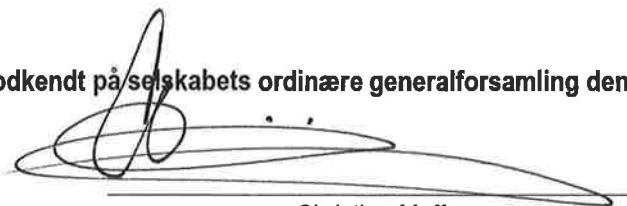
Hjemstedsadresse: Filmbyen 28, 2650 Hvidovre

CVR-nummer 38 44 76 37

Årsrapport 2019

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15 / 6 2020



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

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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er den globale Corona krise med Covid-19 opstået.

På nuværende tidspunkt kendes ikke den fulde konsekvens af krisen, herunder krisens forventede varighed og økonomiske indflydelse. Det er dog ledelsens forventning ud fra den nuværende viden, herunder regeringens hjælpepakker, at den økonomiske påvirkning på selskabet ikke bliver af væsentlig karakter.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 15. juni 2020

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 2019 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 15. juni 2020

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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


Søren Appellod
statsautoriseret revisor
mne23301

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for CM Ejendomsinvest ApS for 2019 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.

.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 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 salgsomkostninger 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	2019	2018
Bruttofortjeneste	419.666	312.613
4 Afskrivninger	77.484	82.497
Resultat af primær drift	342.182	230.116
2 Finansielle omkostninger	60.725	69.876
Resultat før skat	281.457	160.240
3 Skat af årets resultat	61.908	35.290
Årets resultat	219.549	124.950
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	219.549	105.560
Overført til overført resultat	0	19.390
Disponeret	219.549	124.950

Balance 31. december

Aktiver

Note	2019	2018
Grunde og bygninger	4.211.372	4.708.361
4 Materielle anlægsaktiver	4.211.372	4.708.361
 Anlægsaktiver	 4.211.372	 4.708.361
 Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	 0	 2.973
Udskudt skatteaktiv	100	0
Tilgodehavender	100	2.973
 Likvide beholdninger	 164.452	 64.475
 Omsætningsaktiver	 164.552	 67.448
 Aktiver i alt	 4.375.924	 4.775.809

Balance 31. december

Passiver

Note	2019	2018
Selskabskapital	1.600.000	1.600.000
Overført resultat	0	0
Foreslået udbytte	219.549	105.560
5 Egenkapital	1.819.549	1.705.560
Hensættelser til udskudt skat	0	1.440
Hensatte forpligtelser	0	1.440
6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	2.008.925	2.201.395
Anden langfristet gæld	0	618.123
Langfristet gæld	2.008.925	2.819.518
6 Kreditinstitutter i øvrigt	190.729	107.530
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	28.380	0
3 Selskabsskat	63.448	28.380
Anden gæld (kortfristet)	215.268	113.381
Kortfristet del af periodeafgrænsningsposter	37.125	0
Kortfristet gæld	547.450	249.291
Gæld i alt	2.556.375	3.068.809
Passiver i alt	4.375.924	4.775.809
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
1	Personaleomkostninger		
	Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.		
2	Finansielle omkostninger		
	Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	18.345
	Renteomkostninger i øvrigt	60.725	51.531
		<u>60.725</u>	<u>69.876</u>
3	Skat af årets resultat		
	Aktuel skat af årets resultat	63.448	28.380
	Ændring af hensættelse til udskudt skat	-1.540	6.910
		<u>61.908</u>	<u>35.290</u>

Noter til årsregnskabet

	2019	2018	
4 Grunde og bygninger			
Anskaffelsessum 1. januar	4.853.963	4.794.503	
Årets tilgang	80.495	59.460	
Årets afgang	500.000	0	
Anskaffelsessum 31. december	4.434.458	4.853.963	
Afskrivninger 1. januar	145.602	63.105	
Årets afskrivninger	77.484	82.497	
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0	
Afskrivninger 31. december	223.086	145.602	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.211.372	4.708.361	
5 Egenkapital			
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	1.600.000	0	105.560
Udbetalt udbytte	0	0	-105.560
Årets resultat	0	0	219.549
Egenkapital 31. december	1.600.000	0	219.549
		2019	2018
6 Kreditinstitutter i øvrigt			
Forfald efter 5 år	1.246.009	1.771.275	
Forfald 1-5 år	762.916	430.120	
Forfald inden 1 år	190.729	107.530	
	2.199.654	2.308.925	

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. 4.211.

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.