

## Årsrapport for 2019

**CM Estate A/S**  
**Æblehaven 7**  
**4180 Sorø**  
**CVR-nr. 38 67 28 94**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2020

---

Lisbeth Olsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	5
Balance 31. december 2019	6
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for CM Estate A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 28. maj 2020

### Direktion

Casper Borgen Kjøller  
direktør

### Bestyrelse

Lisbeth Olsen  
formand

Casper Borgen Kjøller

Sophus Rune Severin

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i CM Estate A/S**

Vi har opstillet årsrapporten for CM Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København Ø, den 28. maj 2020

Hartzberg+  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 40 53 53 49

Hans Peter Hartzberg  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24818

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	CM Estate A/S Æblehaven 7 4180 Sorø
	CVR-nr.: 38 67 28 94
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 Stiftet: 26. maj 2017
	Hjemsted: Sorø
<b>Bestyrelse</b>	Lisbeth Olsen, formand Casper Borgen Kjøller Sophus Rune Severin
<b>Direktion</b>	Casper Borgen Kjøller, direktør
<b>Revisor</b>	Hartzberg+ statsautoriseret revisionsanpartsselskab Øster Allé 56, 1. 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, direkte eller via besiddelse af kapitalandele i andre selskaber, at erhverve, sælge, udleje og investere i ejendomme samt anden virksomhed, der efter det centrale ledelsesorgans skøn er forbundet hermed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 1.527.339, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.123.145.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>620.293</b>	<b>652.228</b>
Personaleomkostninger	1	-62.357	-272
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-20.066	-17.604
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.633.355	-49.788
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.171.225</b>	<b>584.564</b>
Finansielle indtægter		13.622	3.355
Finansielle omkostninger	3	-224.155	-228.565
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.960.692</b>	<b>359.354</b>
Skat af årets resultat	4	-433.353	-333.501
<b>Årets resultat</b>		<b>1.527.339</b>	<b>25.853</b>
Overført resultat		1.527.339	25.853
		<b>1.527.339</b>	<b>25.853</b>

## Balance 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	8.392.570	6.712.303
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	14.333	18.633
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.406.903</b>	<b>6.730.936</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.406.903</b>	<b>6.730.936</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	12.200
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		258.622	0
Andre tilgodehavender		90.679	165.269
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		375.000	375.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>724.301</b>	<b>552.469</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>33.400</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>724.301</b>	<b>585.869</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.131.204</b>	<b>7.316.805</b>



## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital		375.000	375.000
Indbetalt virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		2.623.145	1.095.806
<b>Egenkapital</b>	7	<b>3.123.145</b>	<b>1.595.806</b>
Hensættelse til udskudt skat		613.562	254.284
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>613.562</b>	<b>254.284</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.729.842	3.854.669
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.005.000	1.005.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>4.734.842</b>	<b>4.859.669</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	125.634	123.263
Banker		24.098	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		31.750	36.230
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	7.419
Gæld til associerede virksomheder		0	406
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		48.424	1.854
Skyldigt sambeskatningsbidrag		66.077	92.766
Anden gæld		10.000	0
Periodeafgrænsningsposter		134.715	144.790
Deposita		208.957	200.318
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>659.655</b>	<b>607.046</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.394.497</b>	<b>5.466.715</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.131.204</b>	<b>7.316.805</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	60.000	0
Andre personalemkostninger	2.357	272
	<b>62.357</b>	<b>272</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	20.066	17.604
	<b>20.066</b>	<b>17.604</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	224.155	228.565
	<b>224.155</b>	<b>228.565</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	359.278	254.284
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.002	0
Sambeskatningsbidrag	72.073	79.217
	<b>433.353</b>	<b>333.501</b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	5.790.961
Tilgang i årets løb	46.912
Kostpris 31. december 2019	<u>5.837.873</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	921.342
Årets værdireguleringer	1.633.355
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>2.554.697</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u><u>8.392.570</u></u></b>

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	18.633
Kostpris 31. december 2019	<u>18.633</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	0
Opskrivninger 31. december 2019	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0
Årets afskrivninger	4.300
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>4.300</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u><u>14.333</u></u></b>

## Noter

### 7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Ikke indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	375.000	1.095.806	1.595.806
Årets resultat	0	0	1.527.339	1.527.339
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>375.000</b>	<b>2.623.145</b>	<b>3.123.145</b>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.977.932	3.855.476	125.634	3.325.111
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.005.000	1.005.000	0	0
	<b>4.982.932</b>	<b>4.860.476</b>	<b>125.634</b>	<b>3.325.111</b>

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Casper Kjøller Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant på TDKK 4.910 i selskabets ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CM Estate A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Omkostninger vedr. investeringsejendomme**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år
---	---	----

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 i de respektive lande, der med balance dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Casper Borgen Kjøller

### Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-047009762851

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-05-28 07:54:33Z

NEM ID 

## Casper Borgen Kjøller

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-047009762851

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-05-28 07:54:33Z

NEM ID 

## Lisbeth Olsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-261527841186

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-05-28 15:17:15Z

NEM ID 

## Sophus Rune Severin

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-586357078936

IP: 185.107.xxx.xxx

2020-05-29 15:49:48Z

NEM ID 

## Hans Peter Hartzberg

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Hartzberg+

Serienummer: PID:9208-2002-2-538384305766

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-05-29 15:58:56Z

NEM ID 

## Lisbeth Olsen

### Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-261527841186

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-06-01 16:35:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: I1Y00-2ECHB-7FAKY-48QOZ-6HK0X-QQDVT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>