

CM Estate A/S

Æblehaven 7

4180 Sorø

Cvr-nr. 38 67 28 94

Årsrapport

1. januar – 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. Juni 2022

Casper Borgen Kjøller

Dirigent

Indholdsfortegnelse

<u>LEDELSESPÅTEGNING.....</u>	<u>3</u>
<u>SELSKABSOPLYSNINGER.....</u>	<u>4</u>
<u>LEDELSESBERETNING.....</u>	<u>5</u>
<u>ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS</u>	<u>6</u>
<u>RESULTATOPGØRELSE</u>	<u>11</u>
<u>BALANCE.....</u>	<u>12</u>
<u>EGENKAPITALOPGØRELSE.....</u>	<u>14</u>
<u>NOTER.....</u>	<u>15</u>

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den. 29. juni 2022

Direktionen

Casper Borgen Kjøller

Bestyrelsen

Lisbeth Olsen

Casper Borgen Kjøller

Sophus Rune Severin

Bestyrelsesformand

Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsesmedlem

Selskabsoplysninger

Selskabet	CM Estate A/S Æblehaven 7 4180 Sorø CVR-nr: 38 67 28 94 Etableret: 26. maj 2017 Hjemsted: Sorø Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	Lisbeth Olsen Casper Borgen Kjøller Sophus Rune Severin
Bank	Nordea Erhvervscenter Store Torv 16 - 18 3700 Rønne
Direktion	Casper Borgen Kjøller
Regnskabskonsulent	CBM Regnskab & Bogføring Kildebakken 16 4700 Næstved CVR-nr: 42 26 99 64

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar 2021 – 31. december 2021 udviser et resultat på DKK 832.696 mod DKK 260.417 for perioden 1. januar 2020 – 31. december 2020. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.216.258.

Usikkerhed ved indregning og måling

Hovedaktiviteten i selskabet er investeringsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model eller valuarvurdering. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CM Estate A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler for regnskabsklasse C.

Ledelsesberetningen:

- Beskrivelse af udviklingen i regnskabsåret
- Beskrivelse af betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Selskabsoplysninger:

- Beskrivelse af selskabsoplysninger

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindeligt 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Personale omkostninger

Personale omkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personale omkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

Af – og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier.

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet ”Nedskrivning af anlægsaktiver”.

Finansielle poster

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

Årets skat, som består af årets selskabsskat og ændring 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 omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (Fuld fordeling).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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.

Kostprisen omfatter anskaffelsessummen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate dele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg og maskiner	5 år	0 %

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under Af – og nedskrivninger materielle anlægsaktiver.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi (Niveau 3 i dagsværdihierarkivet). Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger

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 eller grupper af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. 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.

Tilgodehavende

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Indestående på virksomhedens skattekonto er klassificeret under ”Andre tilgodehavende”

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

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.

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 fremførelsesberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes indløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget 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 enhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle gældsforpligtelser 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 til amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Resultatopgørelse

1. januar 2021 - 31. december 2021

	Note	2021	2020
Bruttofortjeneste		542.030	568.792
Personale omkostninger	1	- 50.000	- 120.000
Af - og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-	4.300	4.300
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		687.871	82.572
Driftsresultat		1.175.601	527.064
Andre finansielle indtægter		-	14.142
Finansielle omkostninger	2	- 173.405	- 207.338
Resultat før skat		1.002.196	333.868
Skat af årets resultat	-	169.500	73.451
Årets resultat		832.696	260.417
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		832.696	260.417
Resultatdisponering		832.696	260.417

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	5.733	10.033
Investeringsjendomme	4	9.213.230	8.525.359
Materielle anlægsaktiver		9.218.963	8.535.392
ANLÆGSAKTIVER		9.218.963	8.535.392
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber		16.927	-
Andre tilgodehavender		17.721	-
Krav på indbetaling af virksomhedskapital og overkurs		375.000	375.000
Tilgodehavende		409.648	375.000
Likvide beholdninger		77.472	12.399
OMSÆTNINGSAKTIVER		487.120	387.399
AKTIVER		9.706.083	8.922.791

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
Virksomhedskapital		500.000	125.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital		-	375.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital og overkurs		375.000	-
Overført resultat		3.341.258	2.883.562
EGENKAPITAL		4.216.258	3.383.562
Hensættelser til udskudt skat		732.792	633.443
HENSATTE FORPLIGTELSER		732.792	633.443
Gæld til realkreditinstitutter		3.425.055	3.602.631
Gæld til tilknyttede virksomheder		705.000	705.000
Deposita		248.321	222.342
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.378.376	4.529.973
Gæld til kreditinstitutter		130.000	128.000
Leverandører af varer og tjeneste ydelser		5.000	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		-	53.073
Selskabsskat		70.151	53.570
Anden gæld		137.206	102.128
Periodeafgrænsningsposter		36.300	34.041
Kortfristede gældsforpligtelser		378.657	375.812
GÆLDSFORPLIGTELSER		4.757.033	4.905.785
PASSIVER		9.706.083	8.922.791
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	6		
Pantsætning og sikkerhedsstillelse.	7		

Egenkapitalopgørelse

	01-01-2021	Korrektion	Fordeling	Forslag til resultatdisponering	31-12-2021
Virksomhedskapital	125.000		375.000	-	500.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital	375.000	-	375.000	-	-
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital og overkurs	-		375.000	-	375.000
Overført resultat	2.883.562	-	375.000	832.696	3.341.258
I alt	<u>3.383.562</u>				<u>4.216.258</u>

	2021	2020
Noter		
1 Personale omkostninger		
Lønninger.....	50.000	120.000
	50.000	120.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	70.500	102.644
Andre finansielle omkostninger.....	102.905	104.694
	173.405	207.338
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo.....	14.333	14.333
Korrektion imellem driftsmidler og akk. afskrivning.....	7.167	-
Kostpris ultimo	21.500	14.333
Af - og nedskrivninger primo.....	-	4.300
Korrektion imellem driftsmidler og akk. afskrivning.....	-	7.167
Årets afskrivninger.....	-	4.300
Af - og nedskrivninger ultimo	- 15.767	- 4.300
Regnskabsmæssig Værdi	5.733	10.033

	2021	2020
Noter		
4 Investeringsejendomme		
Kostpris primo.....	5.888.090	5.837.874
Tilgang i årets løb.....	-	50.216
Kostpris ultimo	5.888.090	5.888.090
Dagsværdireguleringer primo.....	2.637.269	2.554.697
Årets reguleringer.....	687.871	82.572
Dagsværdireguleringer ultimo	3.325.140	2.637.269
Regnskabsmæssig Værdi	9.213.230	8.525.359

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed ved opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

	2021	2020
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendomme udgør i %	36	31
Budgetperiode	2022	2021
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægterne	5	5
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægterne	9	9
Afkast i %	6,3	6,3

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 6,3 % Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings - ejendomme i balancen samt værdireguleringen i driften.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50%
Afkastprocent	5,80	6,30	6,80
Dagsværdi	10.007.466	9.213.230	8.535.779
Ændring i dagsværdi	794.236	-	677.451

2021

2020

Noter**5 Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald inden 1 år	Forfald efter 5. år
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.449.000	130.000	2.922.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	705.000	-	705.000
Deposita.....	248.321	-	248.321
	4.402.321	130.000	3.875.321

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**Eventualforpligtelser**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Casper Kjøller Holding ApS, der er administrationselskabet i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætning og sikkerhedsstillelse.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 3.555 er der afgivet pant i investeringsejendomme for nom. t.kr. 4.128. hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 9.213.