

Årsrapport for 2020

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2021

Casper Borgen Kjøller
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	5
Balance 31. december 2020	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 30. juni 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 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 revisors Ethiske 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 30. juni 2021

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

Hans Peter Hartzberg
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24818

Selskabsoplysninger

Selskabet	CM Estate A/S Æblehaven 7 4180 Sorø
	CVR-nr.: 38 67 28 94
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
	Stiftet: 26. maj 2017
	Hjemsted: Sorø
Bestyrelse	Lisbeth Olsen, formand Casper Borgen Kjøller Sophus Rune Severin
Direktion	Casper Borgen Kjøller, direktør
Revisor	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 2020 udviser et overskud på kr. 328.865, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 3.452.010. I foråret 2020 skete der udbrud af sygdommen COVID-19 som følge af spredningen af Coronavirus. Udbruddet og myndighedernes indførte restriktioner havde en indflydelse på virksomhedens aktiviteter blandt andet i forbindelse med den nationale nedlukning.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

I starten af 2021 har Danmark været delvist lukket ned i forbindelse med COVID-19. Det er ledelsens vurdering, at udbruddet fortsat kan påvirke selskabets finansielle stilling for kommende regnskabsår.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		643.274	620.293
Personaleomkostninger	1	-160.988	-62.357
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-37.793	-20.066
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		444.493	537.870
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		82.572	1.633.355
Resultat før finansielle poster		527.065	2.171.225
Finansielle indtægter		14.138	13.622
Finansielle omkostninger	3	-207.334	-224.155
Resultat før skat		333.869	1.960.692
Skat af årets resultat	4	-73.451	-433.353
Årets resultat		260.418	1.527.339
Overført resultat		260.418	1.527.339
		260.418	1.527.339

Balance 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	8.525.359	8.392.570
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	10.033	14.333
Materielle anlægsaktiver		<u>8.535.392</u>	<u>8.406.903</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.535.392</u>	<u>8.406.903</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	258.622
Andre tilgodehavender		190.944	90.679
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		375.000	375.000
Tilgodehavender		<u>565.944</u>	<u>724.301</u>
Likvide beholdninger		<u>12.399</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>578.343</u>	<u>724.301</u>
Aktiver i alt		<u><u>9.113.735</u></u>	<u><u>9.131.204</u></u>

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital		375.000	375.000
Indbetalt virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		2.883.563	2.623.145
Egenkapital		3.383.563	3.123.145
Hensættelse til udskudt skat		633.443	613.562
Hensatte forpligtelser i alt		633.443	613.562
Gæld til realkreditinstitutter		3.602.580	3.729.842
Gæld til tilknyttede virksomheder		705.000	1.005.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.307.580	4.734.842
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	128.051	125.634
Banker		0	24.098
Modtagne forudbetalinger fra kunder		34.041	31.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		55.788	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		31.467	48.424
Skyldigt sambeskatningsbidrag		53.570	66.077
Anden gæld		27.432	10.000
Periodeafgrænsningsposter		231.458	134.715
Deposita		222.342	208.957
Kortfristede gældsforpligtelser		789.149	659.655
Gældsforpligtelser i alt		5.096.729	5.394.497
Passiver i alt		9.113.735	9.131.204
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Ikke indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	375.000	2.623.145	3.123.145
Årets resultat	0	0	260.418	260.418
Egenkapital 31. december 2020	125.000	375.000	2.883.563	3.383.563

Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	120.000	60.000
Andre personaleomkostninger	40.988	2.357
	160.988	62.357
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	37.793	20.066
	37.793	20.066
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	207.334	224.155
	207.334	224.155
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	19.881	359.278
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	2.002
Sambeskatningsbidrag	53.570	72.073
	73.451	433.353

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	5.837.874
Tilgang i årets løb	50.216
Kostpris 31. december 2020	<u>5.888.090</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	2.554.697
Årets værdireguleringer	82.572
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>2.637.269</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>8.525.359</u></u>

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2020	<u>14.333</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>14.333</u>
Årets afskrivninger	<u>4.300</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>4.300</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>10.033</u></u>

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.855.476	3.730.631	128.051	3.062.837
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.005.000	705.000	0	0
	4.860.476	4.435.631	128.051	3.062.837

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Casper Kjøller Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2020 og frem.

9 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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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

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 mv. 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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. 14.100 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

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 nettoprovenuet 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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: 80.208.xxx.xxx

2021-06-30 13:11:51Z

NEM ID 

Casper Borgen Kjøller

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-047009762851

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-06-30 13:11:51Z

NEM ID 

Sophus Rune Severin

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-586357078936

IP: 185.107.xxx.xxx

2021-06-30 13:12:01Z

NEM ID 

Lisbeth Olsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-261527841186

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-06-30 13:14:54Z

NEM ID 

Hans Peter Hartzberg

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Hartzberg+

Serienummer: CVR:40535349-RID:24638582

IP: 62.116.xxx.xxx

2021-06-30 13:17:48Z

NEM ID 

Casper Borgen Kjøller

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-047009762851

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-06-30 13:46:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8X34G-20WFD-ULAPB-LOYOZ-BAVPL-A5E43

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>. 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>