



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

C.M. BOLIG APS
LANGHUSVEJ 17, 7300 JELLING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. juni 2023

Martin Sørensen

CVR-NR. 39 33 73 47

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	C.M. Bolig ApS Langhusvej 17 7300 Jelling
	CVR-nr.: 39 33 73 47
	Stiftet: 13. februar 2018
	Kommune: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Martin Sørensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for C.M. Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jelling, den 8. juni 2023

Direktion:

Martin Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i C.M. Bolig ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for C.M. Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 8. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Frost Vingum
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36183

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er vurderet ud fra et forrentningskrav i intervallet 4,75 % og 5,25 %, hvilket ledelsen har vurderet er det korrekte niveau ud fra en samlet vurdering af ejendommens beliggenhed, stand og anvendelse. Det vil dog altid være en konkret vurdering, og der hersker derfor en risiko omkring denne værdiansættelse. Det er ledelsens vurdering, at de indregnede værdier er korrekte og retvisende.

Ledelsen har ikke registreret andre væsentlige usikkerheder ved indregninger og målinger i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i 2022 et resultat før skat på 914 tkr.

Selskabet har i året færdiggjort større igangværende renoveringer af to af selskabets ejendomme i Vejle.

Ledelsen anser årets resultat og økonomiske udvikling for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		235.089	-360.790
Personaleomkostninger.....	1	-464.398	-446.437
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.467.490	5.813.438
DRIFTSRESULTAT		2.238.181	5.006.211
Andre finansielle omkostninger.....	2	-849.751	-729.491
RESULTAT FØR SKAT		1.388.430	4.276.720
Skat af årets resultat.....	3	-305.000	-942.015
ÅRETS RESULTAT		1.083.430	3.334.705
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.083.430	3.334.705
I ALT		1.083.430	3.334.705

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		34.500.000	30.215.177
Materielle anlægsaktiver.....	4	34.500.000	30.215.177
ANLÆGSAKTIVER.....		34.500.000	30.215.177
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		751.678	0
Periodeafgrænsningsposter.....		34.892	27.909
Tilgodehavender.....		786.570	27.909
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		786.570	27.909
AKTIVER.....		35.286.570	30.243.086

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		60.000	60.000
Overført resultat.....		7.921.384	3.737.954
EGENKAPITAL.....		7.981.384	3.797.954
Hensættelse til udskudt skat.....		1.588.000	1.283.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.588.000	1.283.000
Ansvarlig lånekapital.....		1.933.750	1.841.667
Gæld til pengeinstitutter.....		20.424.196	14.082.819
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	22.357.946	15.924.486
Gæld til pengeinstitutter.....		741.873	3.503.138
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.000	86.129
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	3.063.951
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		2.210.411	2.280.002
Anden gæld.....		49.641	56.425
Deposita.....		330.315	248.001
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.359.240	9.237.646
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		25.717.186	25.162.132
PASSIVER.....		35.286.570	30.243.086
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Tilbagetrædelseserklæring	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	60.000	3.737.954	3.797.954
Forslag til resultatdisponering.....		1.083.430	1.083.430
Transaktioner med ejere			
Koncerntilskud.....		3.100.000	3.100.000
Egenkapital 31. december 2022.....	60.000	7.921.384	7.981.384

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	1	
Løn og gager	449.238	431.937	
Andre omkostninger til social sikring.....	15.160	14.500	
	464.398	446.437	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	55.671	118.016	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	794.080	611.475	
	849.751	729.491	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	305.000	942.015	
	305.000	942.015	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		23.855.988	
Tilgang.....		1.817.332	
Kostpris 31. december 2022.....		25.673.320	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		6.359.189	
Årets værdireguleringer.....		2.467.491	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		8.826.680	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		34.500.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		34.025.087	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		1.992.579	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er opgjort ud fra nettoforrentningen for boligudlejningsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende.

Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for de kommende år. For en nærmere beskrivelse henvises til afsnittet investeringsejendomme under anvendt regnskabspraksis.

Ejendomme udlejet til beboelse kategoriseres i to kategorier ud fra beliggenhed, vedligeholdelsesstand samt udviklingsmuligheder. Til fastlæggelse af dagsværdi er følgende forudsætninger anvendt:

Kategori 1 ejendomme - beliggende i Vejle - belægning 100% - afkastkrav i intervallet 4,50 % - 5,25 % - andel af beholdning i regnskab 56 %, svarende til 5 ejendomme.

Kategori 2 ejendomme - beliggende i Jelling - belægning 100% - afkastkrav i intervallet 4,75 % - 5,25 % - andel af beholdning i regnskab 44 %, svarende til 4 ejendomme.

En stigning i afkastkravet vil medføre et fald i ejendommens dagsværdi og et fald i belægningsprocenten i forhold til anvendte forudsætninger vil medføre et fald i ejendommens dagsværdi.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	1.933.750	0	1.933.750	1.841.667
Gæld til pengeinstitutter.....	21.152.176	727.980	17.712.400	14.599.519
	23.085.926	727.980	19.646.150	16.441.186

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Haugled Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, der pr. 31. december 2022 udgør 21.366 tkr. er der tinglyst ejerantebrev på nominelt 21.502 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 34.500 tkr.

Der er givet hæftelse på i alt 10 tkr. i en af selskabets ejendomme overfor den til ejendommen hørende ejerforening.

NOTER**Note****Tilbagetrædelseserklæring****8**

Selskabets kapitalejer har overfor pengeinstitut afgivet tilbagetrædelseserklæring for sit til enhver tid værende tilgodehavende, som pr. 31. december 2022 udgør 0 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for C.M. Bolig ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Ejendomsomkostninger indregnes i bruttofortjenesten.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs-, og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til markedsføring, lokaler, mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.