

C.M. Bolig ApS

Langhusvej 17
7300 Jelling

CVR-nummer: 39337347

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019

(2. regnskabsår)

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

Dirigent: Martin Sørensen



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for C.M. Bolig ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jelling, den 28. juli 2020

Direktion

Martin Sørensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i C.M. Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for C.M. Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, du 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.

Vejle, den 28. juli 2020

EKL revision
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 30175859

Torben Reib CMA
Registreret revisor
MNE nr.: mne18225

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	C.M. Bolig ApS Langhusvej 17 7300 Jelling
	Telefon: 30 74 73 47 E-mail: MARS@baggersorensen.com
	CVR-nr.: 39 33 73 47 Stiftet: 13. februar 2018 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Martin Sørensen
Pengeinstitut	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning
Revisor	EKL Revision, Registreret revisionsanpartsselskab Skomagervej 13b 7100 Vejle
Ejerforhold	Haugled Holding ApS Langhusvej 17 7300 Jelling

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet har bestået i at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabet fik primo regnskabsåret overført moderselskabet Haugled Holding ApS's udlejningsvirksomhed ved en skattefri tilførsel af aktiver. Der er herudover ikke registreret nogen usædvanlige forhold i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er vurderet ud fra et forretningskrav på 5,5%, 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 selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet har i den forløbne regnskabsperiode udviklet sig nogenlunde som forventet. Årets resultat udgør et underskud på t.kr. 132, hvilket anses for utilfredsstillende.

Selskabets ansvarlige kapital udgør t.kr. 60. Efter overførsel af årets resultat udgør årets frie egenkapital t.kr. 154 og selskabets samlede egenkapital udgør t.kr. 214.

Selskabet har i forbindelse med en kapitalforhøjelse afholdt omkostninger på t.kr. 8.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet fortsætter sin igangværende proces med at opbygge en ejendomsportefølje. Selskabet forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2020.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
BRUTTOFORTJENESTE	101.919	-3.750
1 Personaleomkostninger	-47.278	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	54.641	-3.750
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-184.084	0
DRIFTSRESULTAT	-129.443	-3.750
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	803
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-4.396	0
Andre finansielle omkostninger	-24.829	0
RESULTAT FØR SKAT	-158.668	-2.947
3 Skat af årets resultat	26.218	648
ÅRETS RESULTAT	-132.450	-2.299
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-132.450	-2.299
DISPONERET I ALT	-132.450	-2.299

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018
4 Investeringsejendomme	2.600.000	0
Materielle anlægsaktiver	2.600.000	0
ANLÆGSAKTIVER	2.600.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	30.803
Andre tilgodehavender	0	192
Udskudt skatteaktiv	0	648
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1.071.000	0
Periodeafgrænsningsposter	3.294	0
Tilgodehavender	1.074.294	31.643
Likvide beholdninger	0	12.888
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.074.294	44.531
AKTIVER	3.674.294	44.531

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	60.000	50.000
Overført resultat	154.192	-9.219
6 EGENKAPITAL	214.192	40.781
Hensættelse til udskudt skat	270.460	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	270.460	0
Prioritetsgæld	1.688.708	0
7 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.688.708	0
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	882.700	0
Kreditinstitutter	156.221	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.038	3.750
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	376.595	0
Anden gæld	65.613	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.767	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.500.934	3.750
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.189.642	3.750
PASSIVER	3.674.294	44.531
8 Tilbagetrædelseserklæring		
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2019	2018
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	1	0
Lønninger	46.899	0
Andre omkostninger til social sikring	379	0
Personaleomkostninger i alt	<u>47.278</u>	<u>0</u>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-145.040	0
Gevinst (tab) ved salg af investeringsejendomme.....	-39.044	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt.....	<u>-184.084</u>	<u>0</u>
3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat.....	-26.218	-648
Skat af årets resultat i alt.....	<u>-26.218</u>	<u>-648</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme
4 Materielle anlægsaktiver	
Tilgang i årets løb.....	3.845.534
Afgang i årets løb	-1.100.494
	<hr/>
Kostpris 31. december 2019	2.745.040
	<hr/>
Årets dagsværdiregulering	-145.040
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december 2019	-145.040
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>2.600.000</u>

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2019 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 er målt til dagsværdi ud fra følgende forudsætninger:
Belægning 100% - afkastkrav 5,5%

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.

	2019	2018
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1.071.000	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	<u>1.071.000</u>	<u>0</u>

Tilgodehavendet vedrører en salgssum i forbindelse med salg af en ejendom, jf. skøde af 13. november 2019. Tilgodehavendet er indbetalt til selskabet den 8. januar 2020. Tilgodehavendet er ikke forrentet.

NOTER

	1/1 2019	Overførsel	Kapital- regulering	Forslag til resultat- disponering	31/12 2019
6 Egenkapital					
Virksomhedskapital	50.000	0	10.000	0	60.000
Overkurs ved emission.....	0	-303.854	303.854	0	0
Overført resultat.....	-9.219	303.854	-7.993	-132.450	154.192
	<u>40.781</u>	<u>0</u>	<u>305.861</u>	<u>-132.450</u>	<u>214.192</u>

Udvikling i virksomhedskapitalen indenfor de sidste 5 år

Saldo start.....	50.000
Apportindskud 2019.....	10.000
	<u>60.000</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	2.571.408	882.700	1.472.000
	<u>2.571.408</u>	<u>882.700</u>	<u>1.472.000</u>

8 Tilbagetrædelseserklæring

Selskabets kapitalejer har overfor pengeinstitut afgivet tilbagetrædelseserklæring for sit til enhver tid værende tilgodehavende, som pr. 31. december 2019 udgør tkr. 377.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2019 kr. 0. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor tkr. 1.792, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 2.600.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor tkr. 819 er der tinglyst ejerpantebreve på tkr. 1.271 der givet pant i solgte grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 0 (tilgodehavende salgssum, tkr. 1.071).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for C.M. Bolig ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, andre driftsindtægter, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse og lignende.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Haugled Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand, beliggenhed samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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. 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%.

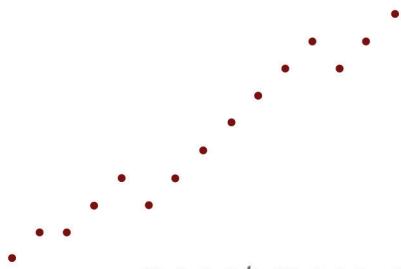
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



...meget mere end tal

EKL revision

Registreret revisionsanpartsselskab

Skomagervej 13 b
7100 Vejle
Tlf. 75 72 73 55
CVR-nr.: 30 17 58 59
www.ekl.dk



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Martin Lyng Sørensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-956734752122
Tidspunkt for underskrift: 17-08-2020 kl.: 12:50:05
Underskrevet med NemID

Torben Reib

Som Revisor NEM ID
På vegne af EKL revision, registreret revisionsanpartsselskab
RID: 1171447742388
Tidspunkt for underskrift: 17-08-2020 kl.: 13:59:06
Underskrevet med NemID

Martin Lyng Sørensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-956734752122
Tidspunkt for underskrift: 18-08-2020 kl.: 08:59:51
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 94914002PHZ240227945

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.