

ACCOUNTA

## CEMA Ejendomme ApS

Ejbyvej 88C, 4623 Lille Skensved

Årsrapport 8. september 2019 - 31. december 2020

(CVR.Nr. 40 78 52 99)

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 27. maj 2021.

---

Christian Enger

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 8. september 2019 - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 8. september 2019 - 31. december 2020 for CEMA Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Revision er fravalgt, og vi anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lille Skensved, den 27. maj 2021

Malene June Kühle Eldrup  
Direktør

Christian Enger  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

### **Til ledelsen i CEMA Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for CEMA Ejendomme ApS for regnskabsåret 8. september 2019 - 31. december 2020 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet med tilhørende noter i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav i FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Næstved, den 27. maj 2021

*Accounta*  
*Statsautoriseret revisionsanpartsselskab*  
(CVR.Nr. 30 61 37 91)

Ivan Kjeldsen  
statsautoriseret revisor  
(MNE.Nr 10797)

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	CEMA Ejendomme ApS Ejbyvej 88C 4623 Lille Skensved  CVR-nr.: 40 78 52 99  Hjemsted: Lille Skensved  Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabet hovedaktivitet består i at eje og udleje ejendomme.
<b>Direktion</b>	Malene June Kühle Eldrup Christian Enger
<b>Revisorforbindelse</b>	Accounta Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Slagelsevej 25A 4700 Næstved

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabspraksis i henhold til årsregnskabsloven for en klasse B-virksomhed, med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis er beskrevet nedenfor.

### 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Bruttoresultat

I bruttoresultat er sammendraget regnskabsposterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i den periode de vedrører.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Finansielle poster

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skatter

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

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives efter en individuel vurdering til imødegåelse af forventede tab.

#### 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 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 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 den samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er 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, fortsat

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lån-optagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

## Resultatopgørelse 8. september 2019 - 31. december 2020

<u>Note</u>	<u>2019/20</u> <u>Kr.</u>
1 Bruttoresultat	57.693
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>
Resultat af ordinær primær drift	57.693
Finansielle omkostninger	<u>-151.776</u>
Resultat før skat	-94.083
3 Skat af årets resultat	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-94.083</u></b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	<u>-94.083</u>
Disponeret i alt	<b><u>-94.083</u></b>

## Balance - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>
	Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	
2 Investeringsejendomme	3.556.010
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.556.010</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>3.556.010</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	
Likvide beholdninger	2.980
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.980</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>3.558.990</b>

## Balance - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>
	Kr.
<b>EGENKAPITAL</b>	
4 Selskabskapital	40.000
Overført resultat	<u>-94.083</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-54.083</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	
Gæld til pengeinstitutter	2.950.171
Leverandører af varer og tjenester	2.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.202
Anden gæld	<u>656.200</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.613.073</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>3.613.073</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>3.558.990</u></b>
5 <b>Pantsætninger og sikkerhedstillelser</b>	

## Noter

### 1. Bruttoresultat

Nettoomsætningen oplyses ikke, og posterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger er sammendraget til posten bruttoresultat.

### 2. Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. bestemmelserne i årsregnskabslovens § 38.

	<u>2019/20</u>
Kostpris 8. september 2019	0
Tilgang	<u>3.556.010</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>3.556.010</u>
Dagsværdiregulering 8. september 2019	0
Årets dagsværdiregulering	<u>0</u>
Dagsværdi 31. december 2020	<u>0</u>

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, forrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående be- givenheder, således at det korrigerede budget udtrykker et normaliseret driftsresultat. På baggrund heraf og et relevant afkastkrav beregnes dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Afkastkravet er en væsentlig forudsætning for beregning af dagsværdi. Det gennemsnitlige afkastkrav er 4,5%. En ændring i afkastkravet på ½% vil medføre en ændring i dagsværdien på mellem 139.000 kr. og 219.000 kr.

## Noter, fortsat

<b>3. Skat af årets resultat</b>	<b>2019/20</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>0</u>
	<u>0</u>

Selskabet har et udskudt skatteaktiv som følge af skattemæssigt underskud i indkomståret.  
Det udskudte skatteaktiv er ikke indregnet i balancen.

## 4. Egenkapital

Der er siden stiftelsen af selskabet den 8. september 2019 ved kontant indskud ikke sket ændringer i selskabskapitalen.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedstillelser

### *Sikkerhedsstillelser*

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 2.950 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 3.556 tkr.