

Cm Ejendomme 2019 ApS

Fjorddraget 17
4300 Holbæk

CVR-nr. 40927573

Årsrapport 2020/21

1. juli 2020 - 30. juni 2021

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling,
den 19. oktober 2021

Christian Schultz Theilgaard Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Cm Ejendomme 2019 ApS

Fjorddraget 17

4300 Holbæk

CVR-nr.: 40927573

Direktion

Christian Schultz Theilgaard Nielsen

Mathias Theilgaard Nielsen

Revisor

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Buddingevej 312

2860 Søborg

CVR-nr. 19263096

Per Kjeldsgaard Jensen, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

CM Ejendomme 2019 ApS' formål er investering i fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 52.571 mod DKK 45.532 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 138.103.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Cm Ejendomme 2019 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Vi skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 19. oktober 2021

I direktionen

Christian Schultz Theilgaard Nielsen
Direktør

Mathias Theilgaard Nielsen
Direktør

Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

Til direktionen i Cm Ejendomme 2019 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Cm Ejendomme 2019 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 19. oktober 2021

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

Per Kjeldsgaard Jensen

Statsautoriseret revisor

mne27824

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" samt "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter:

- Administrationsomkostninger

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	50%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med CTN 2017 Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Bruttofortjeneste		202.659	101.040
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-40.804	-10.786
Resultat af primær drift		161.855	90.254
Øvrige finansielle omkostninger	2	-94.456	-30.188
Resultat før skat		67.399	60.066
Skat af årets resultat	3	-14.828	-14.534
Årets resultat		52.571	45.532

Resultatdisponering

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	52.571	45.532
Årets resultat	52.571	45.532

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>30-06-2021</u>	<u>30-06-2020</u>
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		4.475.020	1.838.174
Materielle anlægsaktiver	4, 6	<u>4.475.020</u>	<u>1.838.174</u>
Anlægsaktiver		<u>4.475.020</u>	<u>1.838.174</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3	5.984	0
Tilgodehavender		<u>5.984</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>359.457</u>	<u>173.054</u>
Omsætningsaktiver		<u>365.441</u>	<u>173.054</u>
Aktiver i alt		<u>4.840.461</u>	<u>2.011.228</u>

Passiver

	Note	30-06-2021	30-06-2020
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		98.103	45.532
Egenkapital		138.103	85.532
Hensættelser til udskudt skat	3	29.480	8.668
Hensatte forpligtelser		29.480	8.668
Gæld til kreditinstitutter		3.007.480	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.300.000	1.725.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag	3	0	5.866
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.307.480	1.730.866
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		120.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.598	14.015
Gæld til tilknyttede virksomheder		41.585	30.188
Anden gæld		190.215	141.959
Kortfristede gældsforpligtelser		365.398	186.162
Gældsforpligtelser		4.672.878	1.917.028
Passiver i alt		4.840.461	2.011.228
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 13. november 2019	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponeringen		45.532	45.532
Egenkapital pr. 1. juli 2020	40.000	45.532	85.532
Overført via resultatdisponeringen		52.571	52.571
Egenkapital pr. 30. juni 2021	40.000	98.103	138.103

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	40.804	10.786
I alt	<u>40.804</u>	<u>10.786</u>

2. Finansielle omkostninger

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	41.585	30.188
Øvrige finansielle omkostninger	52.871	0
I alt	<u>94.456</u>	<u>30.188</u>

3. Skat af årets resultat

	<u>Sambe- skatnings- bidrag</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Skat af årets resul- tat</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. juli 2020	5.866	8.668		
Betalt vedrørende tidligere år	-5.866			
Skat af årets resultat	-5.984	20.812	14.828	14.534
Skyldig pr. 30. juni 2021	<u>-5.984</u>	<u>29.480</u>		
Skat af årets resultat			<u>14.828</u>	<u>14.534</u>

Som er indregnet således i balancen:

Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	-5.984	0		
Hensatte forpligtelser		29.480		
I alt	<u>-5.984</u>	<u>29.480</u>		

Noter

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I alt	2019/20
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. juli 2020	1.848.960	1.848.960	0
Tilgang i året	2.677.650	2.677.650	1.848.960
Kostpris pr. 30. juni 2021	4.526.610	4.526.610	1.848.960
Af- og nedskrivninger pr. 1. juli 2020	-10.786	-10.786	0
Årets afskrivninger	-40.804	-40.804	-10.786
Af- og nedskrivninger pr. 30. juni 2021	-51.590	-51.590	-10.786
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2021	4.475.020	4.475.020	1.838.174

5. Langfristede forpligtelser

	30-06-2021	30-06-2020
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser i alt:		
Gæld til kreditinstitutter	3.127.480	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.300.000	1.725.000
I alt	4.427.480	1.725.000
Kortfristet del af langfristet gæld:		
Gæld til kreditinstitutter	120.000	0
I alt	120.000	0
Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:		
Gæld til kreditinstitutter	2.636.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.300.000	1.725.000
I alt	3.936.000	1.725.000

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2020/21	
	Nominal værdi af sikkerhedsstillelsen/gæld	Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed
	DKK	DKK
Realkreditpantebrev i selskabet grunde og bygninger som er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut	3.285.000	4.475.020

7. Eventualforpligtelser

Cm Ejendomme 2019 ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christian Schultz Theilgaard Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-920527954914

IP: 87.60.xxx.xxx

2021-10-29 17:27:18 UTC

NEM ID 

Mathias Theilgaard Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-466052089065

IP: 213.83.xxx.xxx

2021-11-01 06:11:29 UTC

NEM ID 

Per Kjeldsgaard Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-234778668864

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-11-01 06:33:25 UTC

NEM ID 

Christian Schultz Theilgaard Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-920527954914

IP: 213.83.xxx.xxx

2021-11-01 09:53:15 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E0B2U-QBQ3C-BF8XH-SJALE-8LSH1-BY50C

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 tidsstemplet 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>