

## **CM Invest, Hjørring ApS**

Ålborgvej 144  
9800 Hjørring

CVR-nr. 41433795

## **Intern årsrapport 2022**

3. regnskabsår

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt det interne årsregnskab for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for CM Invest, Hjørring ApS.

Det interne årsregnskab aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at det interne årsregnskab 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 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af det interne årsregnskab anses som opfyldt.

Det interne årsregnskab indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 4. april 2023

### Direktion

Martin Lehmann Johansen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i CM Invest, Hjørring ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CM Invest, Hjørring ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets 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.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Brønderslev, den 4. april 2023

### Helledie Revision godkendt revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 39164388

Brian Richardt Helledie

Registreret revisor

mne35833

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	CM Invest, Hjørring ApS Ålborgvej 144 9800 Hjørring
CVR-nr.	41433795
Stiftelsesdato	12. juni 2020
Hjemsted	Hjørring
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Martin Lehmann Johansen
<b>Revisor</b>	Helledie Revision godkendt revisionsanpartsselskab Håndværkervej 1.b 9700 Brønderslev
Telefon	88444343
E-mail	mail@helledierevision.dk
Hjemmeside	www.helledierevision.dk
CVR-nr.	39164388

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendom.

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>135.022</b>	<b>175.694</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-38.709	-32.165
<b>Driftsresultat</b>		<b>96.313</b>	<b>143.529</b>
Finansielle omkostninger	6	-53.840	-56.052
<b>Resultat før skat</b>		<b>42.473</b>	<b>87.477</b>
Skat af årets resultat	7	-9.580	-19.309
<b>Årets resultat</b>		<b>32.893</b>	<b>68.168</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		32.893	68.168
<b>Resultatdisponering</b>		<b>32.893</b>	<b>68.168</b>

**Balance 31. december 2022**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.300.477	2.560.013
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.300.477</b>	<b>2.560.013</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.300.477</b>	<b>2.560.013</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		58.286	22.750
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		2.288	0
Andre tilgodehavender		125.866	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>186.440</b>	<b>22.750</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>115.245</b>	<b>105.856</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>301.685</b>	<b>128.606</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.602.162</b>	<b>2.688.619</b>



**Balance 31. december 2022**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		96.291	63.398
<b>Egenkapital</b>		<b>136.291</b>	<b>103.398</b>
Hensættelser til udskudt skat		42.100	30.232
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>42.100</b>	<b>30.232</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.497.053	1.581.628
Deposita		70.250	36.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>1.567.303</b>	<b>1.617.628</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		86.000	85.205
Gæld til banker		190.902	209.713
Modtagne forudbetalinger fra kunder		39.914	26.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		126.359	11.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.082.229	346.229
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	5.962
Skattekonto		377	22.165
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		330.687	230.687
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.856.468</b>	<b>937.361</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.423.771</b>	<b>2.554.989</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.602.162</b>	<b>2.688.619</b>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

**Noter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>1. Vandværksvej 13</b>		
Husleje	293.984	337.069
El, vand og varme	-56.345	-35.257
Vedligeholdelse og rengøring	-37.086	-91.590
Forsikringer	-13.565	-8.967
Ejendomsskat	-10.132	-4.800
	<b>176.856</b>	<b>196.455</b>

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>2. Salgsfremmende omkostninger</b>		
Gaver og blomster	1.200	0
Rejseudgifter	80	0
	<b>1.280</b>	<b>0</b>

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>3. Administrationsomkostninger</b>		
IT-udgifter	2.388	2.388
Mindre nyanskaffelser	11.984	2.873
Porto og gebyrer	2.750	250
Revisor	16.450	15.250
Advokat	1.000	0
Konsulent	9.864	0
Forsikringer	10.196	0
	<b>54.632</b>	<b>20.761</b>

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>4. Thomas Smeds Vej 18</b>		
Husleje	70.950	0
El, vand og varme	-6.469	0
Ejendomsskat	-14.497	0
Forsikring	-5.317	0
Vedligeholdelse	-29.280	0
	<b>15.387</b>	<b>0</b>

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>5. Bispensgade 137</b>		
Vedligeholdelse	-1.309	0
	<b>-1.309</b>	<b>0</b>

**Noter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>6. Finansielle omkostninger</b>		
Renter pengeinstitut	9.412	10.176
Prioritetsrenter	40.844	43.212
Låneomkostninger	2.014	2.000
Renter kreditorer	1.250	313
Renter skat	320	351
	<b>53.840</b>	<b>56.052</b>

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>7. Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat, aktuel	-2.288	5.962
Regulering af udskudt skat	11.868	13.347
	<b>9.580</b>	<b>19.309</b>

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.497.053	86.000	1.153.053
Deposita	70.250	0	70.250
	<b>1.567.303</b>	<b>86.000</b>	<b>1.223.303</b>

**9. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for NPT Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 1.583.053, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2022 udgør kr. 4.300.477.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Det interne årsregnskab for CM Invest, Hjørring ApS for 2022 er udarbejdet til selskabets interne brug og i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af ledelsen fastsatte krav til oplysninger og præsentation. Det interne årsregnskab er opstillet med en større specificationsgrad og indeholder specifikationer der ikke er medtaget i selskabets årsrapport. Opstillingsformen opfylder således ikke årsregnskabsloven fuldt ud.

Det interne årsregnskab udarbejdes efter samme regnskabsprincipper som selskabets årsrapport. De to regnskaber udviser samme resultat for regnskabsåret og samme egenkapital på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis beskrives i selskabets årsregnskab for året således:

Årsrapporten for CM Invest, Hjørring ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	kr. 2.200.000

Der afskrives ikke på grunde.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

##### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

## 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.