

---

# ***CMD Ejendomme ApS***

Industrivej 2, 8752 Østbirk

## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 41 47 51 61

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 20/6 2023

Niels Damsted  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for CMD Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 20. juni 2023

**Direktion**

Niels Damsted  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i CMD Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CMD Ejendomme 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

Aarhus C, den 20. juni 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Damsgaard Sørensen  
statsautoriseret revisor  
mne35804

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** CMD Ejendomme ApS  
Industrivej 2  
8752 Østbirk  
CVR-nr: 41 47 51 61  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Horsens

**Direktion** Niels Damsted

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.372.237</b>	<b>2.027.470</b>
Personaleomkostninger	2	-506.151	-851.528
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-206.402	-245.028
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>659.684</b>	<b>930.914</b>
Finansielle indtægter		0	196.092
Finansielle omkostninger		-265.472	-278.204
<b>Resultat før skat</b>		<b>394.212</b>	<b>848.802</b>
Skat af årets resultat	3	-92.382	-182.378
<b>Årets resultat</b>		<b>301.830</b>	<b>666.424</b>

## Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	301.830	666.424
	<b>301.830</b>	<b>666.424</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		26.016.111	28.135.292
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		186.859	155.939
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>26.202.970</b>	<b>28.291.231</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.202.970</b>	<b>28.291.231</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	116.614
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.191.622	3.426.054
Andre tilgodehavender		34.764	287.042
Selskabsskat		31.104	0
Periodeafgrænsningsposter		80.185	91.365
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.337.675</b>	<b>3.921.075</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.648</b>	<b>274.534</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.347.323</b>	<b>4.195.609</b>
<b>Aktiver</b>		<b>28.550.293</b>	<b>32.486.840</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		9.446.481	9.144.651
<b>Egenkapital</b>		<b>9.486.481</b>	<b>9.184.651</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.383.712	1.260.662
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.383.712</b>	<b>1.260.662</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.350.725	12.823.758
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>12.350.725</b>	<b>12.823.758</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	473.000	639.000
Kreditinstitutter		2.263.823	3.700.428
Leverandører af varer og tjenesteydelser		130.186	121.778
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.250.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.151.364	2.148.863
Selskabsskat		436	234.432
Deposita		197.585	193.085
Anden gæld		112.981	930.183
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.329.375</b>	<b>9.217.769</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.680.100</b>	<b>22.041.527</b>
<b>Passiver</b>		<b>28.550.293</b>	<b>32.486.840</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	9.144.651	9.184.651
Årets resultat	0	301.830	301.830
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>9.446.481</b>	<b>9.486.481</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	486.606	825.221
Andre omkostninger til social sikring	19.462	21.560
Andre personaleomkostninger	<u>83</u>	<u>4.747</u>
	<b><u>506.151</u></b>	<b><u>851.528</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-30.668	234.432
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>123.050</u>	<u>-52.054</u>
	<b><u>92.382</u></b>	<b><u>182.378</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	28.505.754	195.401
Tilgang i årets løb	149.540	75.000
Afgang i årets løb	-2.106.399	0
Kostpris 31. december	<u>26.548.895</u>	<u>270.401</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	371.962	39.462
Årets afskrivninger	175.517	44.080
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-14.695	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>532.784</u>	<u>83.542</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>26.016.111</u></b>	<b><u>186.859</u></b>

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	10.485.000	10.443.000
Mellem 1 og 5 år	1.865.725	2.380.758
Langfristet del	12.350.725	12.823.758
Inden for 1 år	473.000	639.000
	<u>12.823.725</u>	<u>13.462.758</u>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	26.016.111	28.135.292
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 8.500 som er deponeret til sikkerhed for bankgæld, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	26.017.611	28.135.292
Til sikkerhed for koncernforbundne selskaber, har selskabet afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution. Kautionsforpligtelsen udgør:	5.308.000	4.875.000

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for CMD Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb.

Restløbetid i 10-25 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på TDKK 3, i alt TDKK 45.

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CMD Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 afskrivning 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 eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger mv.

# Noter til årsregnskabet

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

## Personaleomkostninger

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

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med CMD Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 50 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Bygninger 50 %

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

# Noter til årsregnskabet

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Modtagne acotobetalinge fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.



# Noter til årsregnskabet

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.