



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

CLM EJENDOMME APS

C/O CHRISTIAN BÆCH CHRISTENSEN, IRMA PEDERSENS GADE 115 7. 2., 8000 AARHUS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. maj 2024

Christian Bæch

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CLM Ejendomme ApS c/o Christian Bæch Christensen, Irma Pedersens Gade 115 7. 2. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 41 85 91 72
	Stiftet: 13. november 2020
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Morten Christensen Christian Bæch Christensen
Direktion	Christian Bæch Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for CLM Ejendomme 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. maj 2024

Direktion:

Christian Bæch Christensen

Bestyrelse:

Morten Christensen

Christian Bæch Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i CLM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CLM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hobro, den 14. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har konstateret, at der ved en fejl i årsrapporten for 2022 er sket forkert værdiansættelse af investeringsejendommene.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af rettelsen af væsentlige fejl.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som tilfredsstillende for den løbende drift. Det samlede afkastkrav for ejendommen er forøget med 0,25%.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		378.122	385.628
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-240.000	-159.372
Andre finansielle indtægter.....		136	0
Øvrige finansielle omkostninger.....		-65.838	-66.363
RESULTAT FØR SKAT		72.420	159.893
Skat af årets resultat.....	1	-16.414	-35.442
ÅRETS RESULTAT		56.006	124.451
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		56.006	124.451
I ALT		56.006	124.451

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		7.930.000	8.170.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	7.930.000	8.170.000
ANLÆGSAKTIVER.....		7.930.000	8.170.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		13.656	1.964
Andre tilgodehavender.....		0	1.185
Tilgodehavender.....		13.656	3.149
Likvide beholdninger.....		573.839	272.812
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		587.495	275.961
AKTIVER.....		8.517.495	8.445.961
PASSIVER			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		847.875	791.869
EGENKAPITAL.....		887.875	831.869
Hensættelser til udskudt skat.....		93.417	139.793
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		93.417	139.793
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.698.605	5.714.358
Depositum.....		117.100	109.600
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	5.815.705	5.823.958
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.966	16.011
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		6.853	4.713
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		11.999	11.999
Selskabsskat.....		50.810	37.618
Anden gæld.....		1.634.870	1.580.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.720.498	1.650.341
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.536.203	7.474.299
PASSIVER.....		8.517.495	8.445.961
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	1.283.269	1.323.269
Korrektion af fejl.....		-491.400	-491.400
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	791.869	831.869
Forslag til resultatdisponering.....		56.006	56.006
Egenkapital 31. december 2023.....	40.000	847.875	887.875

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	62.810	57.618	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-20	0	
Regulering af udskudt skat.....	-46.376	-22.176	
	16.414	35.442	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje domme	2
Kostpris 1. januar 2023.....	7.743.519	
Kostpris 31. december 2023.....	7.743.519	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	426.481	
Årets værdireguleringer.....	-240.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	186.481	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	7.930.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investeringsejen omme
Dagsværdi 31. december 2023.....	7.930.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-240.000

Boligejendommene består af 2 udlejningsejendomme i Horsens centrum med 8 lejemål til private. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Disse afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for ældre boligejendomme i Horsens centrum.

Det forventede årlige afkast, i et normalår er vurderet til niveauet 429 tkr.

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomsstypen.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					3
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.714.571	15.966	5.714.490	5.730.369	
Depositum.....	117.100	0	117.100	109.600	
	5.831.671	15.966	5.831.590	5.839.969	
 Eventualposter mv.					 4
Eventualforpligtelser					
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.715 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 7.930 tkr.					
			2023	2022	
 Medarbejderforhold					 6
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CLM Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Det kan konstateres, at der i årsrapporten for 2022 var en væsentlig fejl, som følge af fejlagtigt medtagelse af aconto varme i lejeindtægterne for opgørelse af normalindtjeningen til brug for fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten med tilbagevirkende kraft således, at der er sket tilpasning af sammenligningstal.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten og bevirker af regnskabsposterne "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme" samt " Skat af årets resultat" i resultatopgørelsen og dermed årets resultat i 2022 forringes med DKK 491.400. Egenkapitalen primo 2023 forringes med et tilsvarende beløb. Fejlen bevirker ligeledes, at regnskabsposterne " Investeringsejendomme" under materielle anlægsaktiver for 2022 forringes med DKK 630.000 samt "Hensættelser til udskudt skat" falder med DKK 138.600. Balancesummen forringes med tilsvarende beløb.

Indvirkningen af den væsentlige fejl er indregnet direkte på egenkapitalen primo i linjen "Korrektion af fejl"

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.