



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

13. NOVEMBER 2020 - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2022

Christian Bæch

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 13. november 2020 - 31. december 2021	
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: 13. november 2020 - 31. december 2021
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 13. november 2020 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. november 2020 - 31. december 2021.

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 30. maj 2022

Direktion:

Christian Bæch Christensen

Bestyrelse:

Morten Christensen

Christian Bæch Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i CLM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CLM Ejendomme ApS for regnskabsåret 13. november 2020 - 31. december 2021 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 30. maj 2022

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.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 13. NOVEMBER - 31. DECEMBER

	Note	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		335.174
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		585.853
Andre finansielle omkostninger.....		-65.372
RESULTAT FØR SKAT		855.655
Skat af årets resultat.....	1	-188.237
ÅRETS RESULTAT		667.418
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		667.418
I ALT		667.418

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		8.300.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	8.300.000
ANLÆGSAKTIVER.....		8.300.000
Likvide beholdninger.....		218.314
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		218.314
AKTIVER.....		8.518.314
PASSIVER		
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		667.418
EGENKAPITAL.....		707.418
Hensættelse til udskudt skat.....		161.969
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		161.969
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.667.330
Depositum.....		109.600
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	5.776.930
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		78.879
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		6.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		195.350
Selskabsskat.....		26.268
Anden gæld.....		1.565.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.871.997
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.648.927
PASSIVER.....		8.518.314
 Eventualposter mv.	 4	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5	
 Medarbejderforhold	 6	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 13. november 2020.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		667.418	667.418
Egenkapital 31. december 2021.....	40.000	667.418	707.418

NOTER

	2020/21 kr.	Note
Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	26.268	1
Regulering af udskudt skat.....	161.969	
	188.237	
 Materielle anlægsaktiver		2
	Investeringseje domme	
Tilgang.....	7.714.147	
Kostpris 31. december 2021.....	7.714.147	
Årets værdireguleringer.....	585.853	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	585.853	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	8.300.000	
<p>Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:</p>		
	Boligudlejnin	
Dagsværdi 31. december 2021.....	8.300.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	585.853	

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%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, 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 410 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 ejendomstype.

NOTER

				Note
Langfristede gældsforpligtelser				3
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.746.209	78.879	5.744.934	
Depositum.....	109.600	0	79.571	
	5.855.809	78.879	5.824.505	
 Eventualposter mv.				 4
Eventualaktiver				
Selskabet har ingen eventualaktiver.				
 Eventualforpligtelser				
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.746 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 8.700 tkr.				
			2020/21	
 Medarbejderforhold				 6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CLM Ejendomme ApS for 2020/21 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 følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede 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

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominal værdi.