



Tlf.: 99 89 14 00
saeby@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Sæbygårdvej 25
DK-9300 Sæby
CVR-nr. 20 22 26 70

CM INVEST I APS
SKOVMARKVEJ 15, 9382 TYLSTRUP
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. maj 2023

Casper Bak Pedersen

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
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CM Invest I ApS Skovmarkvej 15 9382 Tylstrup
	CVR-nr.: 41 97 07 31
	Stiftet: 17. december 2020
	Kommune: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Casper Bak Pedersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for CM Invest I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tylstrup, den 1. maj 2023

Direktion:

Casper Bak Pedersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i CM Invest I ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CM Invest I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisors 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.

Sæby, den 1. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Bæk Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35394

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen.

Årets resultat vurderes som at være tilfredsstillende. Det var forventet, at dette års regnskab ville udvise mindre negativt resultat, da selskabet har renoveret en ejendom, som først er færdig til udlejning i starten af 2023. Selskabet har ligeledes valgt at købe yderligere to nye ejendomme i slutningen af året. Disse ejendomme er udlejet, hvorfor ledelsen forventer, at disse kan bringe selskabet fremtidig gevinst. Alle selskabets ejendomme er pr. statusdagen udlejet, hvorfor resultatet for 2023 forventes at være positivt.

Det er ledelsens vurdering, at likviditeten til det kommende års drift og investering er garanteret, hvorfor årsregnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift. Hovedanpartshaver vil indskyde kapital, hvis dette skulle blive nødvendigt.

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	2022 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		10.165	-26.129
Af- og nedskrivninger.....		-8.628	-3.063
DRIFTSRESULTAT		1.537	-29.192
Andre finansielle omkostninger.....		-64.901	-39.907
RESULTAT FØR SKAT		-63.364	-69.099
Skat af årets resultat.....	1	13.940	14.190
ÅRETS RESULTAT		-49.424	-54.909
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-49.424	-54.909
I ALT		-49.424	-54.909

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		2.262.951	1.191.097
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.262.951	1.191.097
ANLÆGSAKTIVER.....		2.262.951	1.191.097
Udskudte skatteaktiver.....		28.130	14.190
Andre tilgodehavender.....		0	1.474
Periodeafgrænsningsposter.....		4.403	3.627
Tilgodehavender.....		32.533	19.291
Likvide beholdninger.....		0	14.621
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		32.533	33.912
AKTIVER.....		2.295.484	1.225.009
PASSIVER			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-104.333	-54.909
EGENKAPITAL.....		-64.333	-14.909
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.005.023	666.930
Gæld til pengeinstitutter.....		727.070	468.562
Deposita.....		26.600	11.600
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	1.758.693	1.147.092
Gæld til realkreditinstitutter.....		25.057	24.747
Gæld til pengeinstitutter.....		342.446	17.526
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		34.509	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		199.112	40.553
Kortfristede gældsforpligtelser.....		601.124	92.826
GÆLDSFORPLIGTELSESR.....		2.359.817	1.239.918
PASSIVER.....		2.295.484	1.225.009
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	-54.909	-14.909
Forslag til resultatdisponering.....		-49.424	-49.424
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	-104.333	-64.333

NOTER

	2022 kr.	2020/21 kr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Regulering af udskudt skat.....	-13.940	-14.190		
	-13.940	-14.190		
 Materielle anlægsaktiver			 2	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022.....		1.194.160		
Tilgang.....		1.080.482		
Kostpris 31. december 2022.....		2.274.642		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		3.063		
Årets afskrivninger.....		8.628		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		11.691		
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		 2.262.951		
 Langfristede gældsforpligtelser			 3	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.030.080	25.057	874.963	691.677
Gæld til pengeinstitutter.....	753.378	26.308	585.350	486.088
Deposita.....	26.600	0	26.600	11.600
	1.810.058	51.365	1.486.913	1.189.365
 Eventualposter mv.				 4
Eventualforpligtelser				
Der påhviler ingen eventualforpligtelser.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.030 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, Brønderslev, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.464 tkr. Til sikkerhed for bankgæld, 753 tkr. er der udstedt ejerpantebreve på 882 tkr. i ovenstående grunde og bygninger.				
		2022	2020/21	
 Medarbejderforhold				 6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CM Invest I ApS for 2022 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.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år var selskabets første regnskabsår på 13 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, herunder omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Bygninger.....	50 år	30 %
----------------	-------	------

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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.