



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**

**17. DECEMBER 2020 - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. juni 2022

---

Casper Bak Pedersen

**CVR-NR. 41 97 07 31**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 17. december 2020 - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	CM Invest I ApS Skovmarkvej 15 9382 Tylstrup
	CVR-nr.: 41 97 07 31
	Stiftet: 17. december 2020
	Kommune: Aalborg
	Regnskabsår: 17. december 2020 - 31. december 2021
<b>Direktion</b>	Casper Bak Pedersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 17. december 2020 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. december 2020 - 31. december 2021.

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 13. juni 2022

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 17. december 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.

Sæby, den 13. juni 2022

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 er stiftet ved kontant indskud den 17. december 2020, og der er i året afholdt 1 tkr. i stiftelsesomkostninger.

Selskabet har i regnskabsåret tabt hele selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning, at kapitalen vil blive reetableret via egn drift over en årrække.

Årets resultat vurderes som tilfredsstillende. Det var forventet, at 1. regnskabsår ville genere et underskud, da den ene ejendom som er købt i året skulle renoveres inden denne kunne udlejes. Det er ledelsens forventning, at næste års årsregnskab vil udvise et positivt resultat.

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 17. DECEMBER - 31. DECEMBER

	Note	2020/21 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-26.129</b>
Af- og nedskrivninger.....		-3.063
Andre finansielle omkostninger.....		-39.907
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-69.099</b>
Skat af årets resultat.....	1	14.190
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-54.909</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		-54.909
<b>I ALT</b> .....		<b>-54.909</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		1.191.097
Materielle anlægsaktiver.....	2	1.191.097
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.191.097</b>
Udskudte skatteaktiver.....		14.190
Andre tilgodehavender.....		1.474
Periodeafgrænsningsposter.....		3.627
Tilgodehavender.....		19.291
Likvide beholdninger.....		14.621
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>33.912</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.225.009</b>
<b>PASSIVER</b>		
Anpartskapital.....		40.000
Overført resultat.....		-54.909
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-14.909</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		666.930
Gæld til pengeinstitutter.....		468.562
Deposita.....		11.600
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	1.147.092
Gæld til realkreditinstitutter.....		24.747
Gæld til pengeinstitutter.....		17.526
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		40.553
Kortfristede gældsforpligtelser.....		92.826
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.239.918</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.225.009</b>
Eventualposter mv.....	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	5	
Medarbejderforhold.....	6	



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 17. december 2020.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		-54.909	-54.909
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>40.000</b>	<b>-54.909</b>	<b>-14.909</b>

## NOTER

	2020/21 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	-14.190	
	<b>-14.190</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		 <b>2</b>
	Grunde og bygninger	
Kostpris 17. december 2020.....	0	
Tilgang.....	1.194.160	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>1.194.160</b>	
Årets afskrivninger .....	3.063	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>	<b>3.063</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	 <b>1.191.097</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		 <b>3</b>
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år
	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	691.677	24.747
Gæld til pengeinstitutter.....	486.088	17.526
Deposita.....	11.600	0
	<b>1.189.365</b>	<b>42.273</b>
		<b>971.477</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>		 <b>4</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Der påhviler ingen eventualforpligtelser.		
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		 <b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er afgivet et pantebrev på 711 tkr. med pant i ejendommen Parallelsvej 3, Brønderslev, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 654 tkr.		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er afgivet et pantebrev på 116 tkr. med pant i ejendommen Vintervænget 2, Brønderslev, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 522 tkr.		
		<b>2020/21</b>
 <b>Medarbejderforhold</b>		 <b>6</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		1

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for CM Invest I 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.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, 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.

## 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.