C.M. Bolig ApS

c/o Martin Sørensen, Langhusvej 17, 7300 Jelling
CVR-nr. 39 33 73 47

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 6. februar 2025

_____

Martin Sørensen

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger
Selskabsoplysninger 3

Erklæringer
Ledelsespåtegning 4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Resultatopgørelse 8
Balance 9-10
Egenkapitalopgørelse 11
Noter 12-14
Anvendt regnskabspraksis 15-17

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	C.M. Bolig ApS c/o Martin Sørensen Langhusvej 17 7300 Jelling	
	CVR-nr.:	39 33 73 47
	Stiftet:	13. februar 2018
	Kommune:	Vejle
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Martin Sørensen	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle	

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for C.M. Bolig 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jelling, den 6. februar 2025

Direktion:

_____
Martin Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i C.M. Bolig ApS

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for C.M. Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 6. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Frost Vingum
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36183

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 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		**933.936**	**1.073.841**
Personaleomkostninger	1	-207.282	-427.440
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.878.560	-1.538.796
Driftsresultat		**6.605.214**	**-892.395**
Andre finansielle indtægter	2	5.548	30.361
Andre finansielle omkostninger		-1.056.640	-808.257
Resultat før skat		**5.554.122**	**-1.670.291**
Skat af årets resultat	3	-1.222.000	368.000
Årets resultat		**4.332.122**	**-1.302.291**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.332.122	-1.302.291
I alt		**4.332.122**	**-1.302.291**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		59.625.000	33.900.000
Materielle anlægsaktiver	4	**59.625.000**	**33.900.000**
Anlægsaktiver		**59.625.000**	**33.900.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	7.758
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	806.039
Andre tilgodehavender		0	11
Periodeafgrænsningsposter		48.736	37.772
Tilgodehavender		**48.736**	**851.580**
Likvide beholdninger		**564**	**0**
Omsætningsaktiver		**49.300**	**851.580**
Aktiver		**59.674.300**	**34.751.580**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		60.000	60.000
Overført resultat		10.951.215	6.619.093
Egenkapital		**11.011.215**	**6.679.093**
Hensættelse til udskudt skat		2.442.000	1.220.000
Hensatte forpligtelser		**2.442.000**	**1.220.000**
Ansvarlig lånekapital		2.056.138	2.030.438
Gæld til realkreditinstitutter		8.545.186	0
Banklån		17.494.978	19.675.710
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.958.947	3.559.773
Langfristede gældsforpligtelser	5	**37.055.249**	**25.265.921**
Gæld til realkreditinstitutter		186.193	0
Gæld til pengeinstitutter		8.184.126	1.083.536
Leverandører af varer og tjenesteydelser		102.990	56.601
Anden gæld		26.275	31.758
Deposita		646.432	414.671
Periodeafgrænsningsposter		19.820	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**9.165.836**	**1.586.566**
Gældsforpligtelser		**46.221.085**	**26.852.487**
Passiver		**59.674.300**	**34.751.580**
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	60.000	6.619.093	6.679.093
Forslag til resultatdisponering		4.332.122	4.332.122
Egenkapital 31. december 2024	**60.000**	**10.951.215**	**11.011.215**

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 | Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	2
Løn og gager	178.531	407.370
Pensioner	12.537	0
Andre omkostninger til social sikring	16.214	20.070
	207.282	**427.440**
2 | Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.268	30.361
Finansielle indtægter i øvrigt	280	0
	5.548	**30.361**
3 | Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	1.222.000	-368.000
	1.222.000	**-368.000**

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	26.612.116
Tilgang	19.846.441
Kostpris 31. december 2024	**46.458.557**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	7.287.884
Årets værdireguleringer	5.878.559
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	**13.166.443**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**59.625.000**

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

kr.	Boligejendomme Vejle	Boligejendomme Jelling
Dagsværdi 31. december 2024	45.150.000	14.475.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	6.603.560	-725.000

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er opgjort ud fra nettoforrentningen for boligudlejningsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende.

Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsesstand samt budgetterne for de kommende år. For en nærmere beskrivelse henvises til afsnittet investeringsejendomme under anvendt regnskabspraksis.

Ejendomme udlejet til beboelse kategoriseres i to kategorier ud fra den geografiske beliggenhed. Til fastlæggelse af dagsværdi er følgende forudsætninger anvendt:

Kategori 1 omfatter ejendommene beliggende i Vejle. Kategorien omfatter i alt 10 ejendomme med samlet 29 beboelseslejemål. Det samlede forventede driftsresultat for ejendommene udgør 2.242 tkr. Afkastkravet for ejendommene er fastsat i intervalet 4,75 % - 5,25 %. Kategorien omfatter 76 % af de indregnede investeringsejendomme opgjort ud fra dagsværdien af disse.

Kategori 2 omfatter ejendommene beliggende i Jelling. Kategorien omfatter i alt 4 ejendomme med samlet 10 beboelseslejemål. Det samlede forventede driftsresultat for ejendommene udgør 722 tkr. Afkastkravet for ejendommene er fastsat i intervalet 4,75 % - 5,25 %. Kategorien omfatter 24 % af de indregnede investeringsejendomme opgjort ud fra dagsværdien af disse.

En forhøjelse af afkastkravet på 0,25 %-point vil reducere dagsværdien af den samlede portefølje med 2.856 tkr., og en tilsvarende reduktion af afkastkravet på 0,25 %-point vil forøge dagsværdien af den samlede portefølje med 3.164 tkr.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital	2.056.138	0	2.098.972	2.030.438
Gæld til realkreditinstitutter	8.621.686	76.500	8.426.000	0
Banklån	18.186.678	691.700	14.910.400	20.403.690
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8.958.947	0	8.958.947	3.559.773
	37.823.449	**768.200**	**34.394.319**	**25.993.901**

Selskabets direkte og indirekte kapitalejere har overfor selskabets realkreditinstitut afgivet en tilbagetrædelseserklæring vedrørende det til enhver tid værende skyldige beløb i form af ansvarlig lånekapital. Erklæringen er gældende indtil selskabets soliditetsgrad udgør som minimum 25%.

6 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser
Selskabet har gennem sit pengeinstitut stillet garanti i forbindelse erhvervelse af ejendom. Garantien udgør 2.180 tkr. Garantien er udgået d. 3. januar 2025 i forbindelse med tinglysning af realkreditpantebrev i ejendommen.

Noter

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.731 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 16.475 tkr.

Endvidere har selskabet i forbindelse med hjemtagelse af lån realkreditlån efter balancedagen givet pant, 7.755 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 13.200 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 20.377 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 29.950 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 25.679 tkr.

Selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 8.850 tkr. har tinglyst et byfornyelseslån i henhold til byfornyelsesloven. Lånet er ydet med henblik på renovering og forbedring af ejendommen. Eventuelle pantsætninger skal respektere de vilkår og betingelser, der er fastsat i forbindelse med byfornyelseslånet. Det betyder, at lånet har fortrinsret i forhold til andre pantsætninger, og at eventuelle ændringer i ejendommens status skal godkendes af den relevante myndighed.

Der er givet hæftelse på i alt 40 tkr. i to af selskabets ejendomme overfor de til ejendommene hørende ejerforeninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C.M. Bolig ApS for 2024 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.

Resultatopgørelsen

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

Ejendomsomkostninger
Ejendomsomkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Ejendomsomkostninger indregnes i bruttofortjenesten.

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver indeholder primært personaleomkostninger.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs-, og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til markedsføring mv.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 gæld 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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 salgsomkostninger 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.