KVIST & JENSEN
STATSAUTORISEREDE REVISORER

CM Ejendomme, Stevnstrup ApS

Bymarksvej 7, Stevnstrup, 8870 Langå

CVR-nr. 37 51 54 69

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2019.

Cean Lystrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for CM Ejendomme, Stevnstrup ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langå, den 4. juni 2019

Direktion

Cean Bøss Lystrup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i CM Ejendomme, Stevnstrup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CM Ejendomme, Stevnstrup ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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

Randers SØ, den 4. juni 2019

Kvist & Jensen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jacob V. Kvist
statsautoriseret revisor
mne31400

Selskabsoplysninger

Selskabet	CM Ejendomme, Stevnstrup ApS Bymarksvej 7 Stevnstrup 8870 Langå	
	CVR-nr.:	37 51 54 69
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december 3. regnskabsår
Direktion	Cean Bøss Lystrup	
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	
Bankforbindelse	Langå Sparekassen	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje ejendomme herunder udlejning samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 51.734 kr. mod 70.248 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -537 kr. mod 14.578 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2018	2017
	Bruttofortjeneste	**51.734**	**70.248**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-18.618	-17.789
	Driftsresultat	**33.116**	**52.459**
	Øvrige finansielle omkostninger	-28.439	-28.707
	Resultat før skat	**4.677**	**23.752**
	Skat af årets resultat	-5.214	-9.174
	Årets resultat	**-537**	**14.578**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	0	14.578
	Disponeret fra overført resultat	-537	0
	Disponeret i alt	**-537**	**14.578**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2018	2017
	Anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	1.381.468	1.400.086
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.381.468	1.400.086
	Anlægsaktiver i alt	**1.381.468**	**1.400.086**
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	6.600	0
	Tilgodehavender i alt	6.600	0
	Omsætningsaktiver i alt	**6.600**	**0**
	Aktiver i alt	**1.388.068**	**1.400.086**

Balance 31. december

Passiver

Note		2018	2017
	Egenkapital		
1	Virksomhedskapital	100.000	100.000
2	Overført resultat	16.089	16.626
	Egenkapital i alt	**116.089**	**116.626**
	Gældsforpligtelser		
3	Gæld til realkreditinstitutter	553.416	574.608
4	Gæld til pengeinstitutter	457.944	478.460
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.011.360	1.053.068
	Kortfristet del af langfristet gæld	42.500	42.400
	Gæld til pengeinstitutter	92.158	55.388
	Selskabsskat	15.268	10.054
	Anden gæld	110.693	122.550
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	260.619	230.392
	Gældsforpligtelser i alt	**1.271.979**	**1.283.460**
	Passiver i alt	**1.388.068**	**1.400.086**

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

		2018	2017
1.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital 1. januar 2018	100.000	100.000
		100.000	**100.000**
2.	**Overført resultat**		
	Overført resultat 1. januar 2018	16.626	2.048
	Årets overførte overskud eller underskud	-537	14.578
		16.089	**16.626**
3.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	575.116	596.208
	Heraf forfalder inden for 1 år	-21.700	-21.600
		553.416	**574.608**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	466.716	485.500
4.	**Gæld til pengeinstitutter**		
	Gæld til pengeinstitutter i alt	478.744	499.260
	Heraf forfalder inden for 1 år	-20.800	-20.800
		457.944	**478.460**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	372.944	391.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 591 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 1.381 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 565 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CM Ejendomme, Stevnstrup ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Ejendommenes driftsudgifter omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat
Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Af skrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskri ves til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat
Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige ind-kom ster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det om fang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle ud-skudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser
Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån sva-rer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets un-derliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskriv-ning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.