

CME Ejendomme ApS

Landbrugsvej 10 B, 5260 Odense S

CVR-nr. 38 19 78 78

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2022

Dirigent:

.....
Finn Greve



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for CME Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. marts 2022

Direktion:



.....

Finn Greve
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i CME Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CME Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 25. marts 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren Smedegaard Hvid
statsaut. revisor
mne31450

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	CME Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Landbrugsvej 10 B, 5260 Odense S
CVR-nr.	38 19 78 78
Stiftet	21. november 2016
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
E-mail	fg@cme-elservice.dk
Direktion	Finn Greve, direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er investering, udlejning samt køb og salg af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 939.523 kr. mod et overskud på 528.764 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 3.664.759 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	434.888	503.078
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	895.538	305.257
	Resultat før finansielle poster	1.330.426	808.335
3	Finansielle omkostninger	-125.910	-130.432
	Resultat før skat	1.204.516	677.903
4	Skat af årets resultat	-264.993	-149.139
	Årets resultat	939.523	528.764
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	200.000	500.000
	Overført resultat	739.523	28.764
		939.523	528.764

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	11.675.234	10.779.696
		11.675.234	10.779.696
	Anlægsaktiver i alt	11.675.234	10.779.696
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	165.386	429.472
	Omsætningsaktiver i alt	165.386	429.472
	AKTIVER I ALT	11.840.620	11.209.168

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Aktiekapital	50.000	50.000
	Overført resultat	3.414.759	2.675.236
	Foreslået udbytte	200.000	500.000
	Egenkapital i alt	3.664.759	3.225.236
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	519.170	322.152
	Hensatte forpligtelser i alt	519.170	322.152
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.164.910	7.236.140
		7.164.910	7.236.140
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	65.002	54.986
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.750	3.749
	Gæld til tilknyttede virksomheder	157.772	80.334
	Skyldig selskabsskat	67.975	73.982
	Anden gæld	183.482	199.049
	Periodeafgrænsningsposter	13.800	13.540
		491.781	425.640
	Gældsforpligtelser i alt	7.656.691	7.661.780
	PASSIVER I ALT	11.840.620	11.209.168

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	2.646.472	0	2.696.472
Overført via resultatdisponering	0	28.764	500.000	528.764
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	2.675.236	500.000	3.225.236
Overført via resultatdisponering	0	739.523	200.000	939.523
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Egenkapital				
31. december 2021	50.000	3.414.759	200.000	3.664.759

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CME Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes som omsætning i takt med at de indtjenes.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendom, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendom samt omkostninger til administration.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investerings ejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investerings ejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

Renteomkostninger mv. i øvrigt

Andre finansielle omkostninger

3.456	0
121.972	129.932
482	500
<u>125.910</u>	<u>130.432</u>

4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst

Årets regulering af udskudt skat

67.975	81.982
197.018	67.157
<u>264.993</u>	<u>149.139</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.

Kostpris 1. januar 2021

Kostpris 31. december 2021

Opskrivninger 1. januar 2021

Årets værdireguleringer

Opskrivninger 31. december 2021

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021

Investerings- ejendomme
<u>9.315.370</u>
<u>9.315.370</u>
1.464.326
895.538
<u>2.359.864</u>
<u>11.675.234</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 4,25 %.

Investeringsejendomme er indregnet baseret på niveau 1 i dagsværdihierarkiet.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 11.675.234 pr. 31/12 2021. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at der ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med kr. 784 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 740 t.kr.

7 Aktiekapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 50.000 kr. de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 6.960 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med FG Fechtenburg som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2017 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebreve i ejendommene for en værdi på 9.586 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af ejendommene, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 11.675 t.kr.

11 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
FG Fechtenburg ApS	Landbrugsvej 10 B, 5260 Odense S