CME Ejendomme ApS

Græsmarken 1, 5260 Odense S

CVR-nr. 38 19 78 78

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. februar 2025

Dirigent:

.....
Finn Greve

Penneo dokumentnøgle: WF71E-BOSW6-E3EGV-G3H58-MFC3I-XUBE7

Indhold

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 3

Ledelsesberetning 4
Oplysninger om selskabet 4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 6
Resultatopgørelse 6
Balance 7
Egenkapitalopgørelse 9
Noter 10

Penneo dokumentnøgle: WF71E-BOSW6-E3EGV-G3H58-MFC3I-XUBE7

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for CME Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14. februar 2025
Direktion:

.....

Finn Greve
direktør

Penneo dokumentnøgle: WF71E-BOSW6-E3EGV-G3H58-MFC3I-XUBE7

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 2024 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 14. februar 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren Smedegaard Hvid
statsaut. revisor
mne31450

Penneo dokumentnøgle: WF71E-BOSW6-E3EGV-G3H58-MFC3I-XUBE7

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	CME Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Græsmarken 1, 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

Penneo dokumentnøgle: WF71E-BOSW6-E3EGV-G3H58-MFC3I-XUBE7

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 840.148 kr. mod et underskud på 323.865 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 3.465.804 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Penneo dokumentnøgle: WF71E-BOSW6-E3EGV-G3H58-MFC3I-XUBE7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	Bruttofortjeneste	461.091	398.134
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	801.382	-516.362
	Resultat før finansielle poster	1.262.473	-118.228
	Finansielle indtægter	887	632
3	Finansielle omkostninger	-336.916	-297.615
	Resultat før skat	926.444	-415.211
4	Skat af årets resultat	-86.296	91.346
	Årets resultat	840.148	-323.865
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	840.148	-323.865
		840.148	-323.865

Penneo dokumentnøgle: WF71E-BOSW6-E3EGV-G3H58-MFC3I-XUBE7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	**Materielle anlægsaktiver**		
	Investeringsejendomme	10.879.424	10.078.042
		10.879.424	10.078.042
	Anlægsaktiver i alt	10.879.424	10.078.042
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	8.916	8.916
		8.916	8.916
	Likvide beholdninger	218.859	160.154
	Omsætningsaktiver i alt	227.775	169.070
	AKTIVER I ALT	11.107.199	10.247.112

Penneo dokumentnøgle: WF71E-BOSW6-E3EGV-G3H58-MFC3I-XUBE7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	50.000	50.000
	Overført resultat	3.415.804	2.575.656
	Foreslået udbytte	0	0
	Egenkapital i alt	3.465.804	2.625.656
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	226.562	167.788
	Hensatte forpligtelser i alt	226.562	167.788
	Gældsforpligtelser		
6	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.790.699	6.825.785
		6.790.699	6.825.785
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	33.116	28.803
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.562	26.415
	Gæld til tilknyttede virksomheder	428.479	390.573
	Skyldig selskabsskat	27.522	22.253
	Anden gæld	108.455	159.839
		624.134	627.883
	Gældsforpligtelser i alt	7.414.833	7.453.668
	PASSIVER I ALT	11.107.199	10.247.112

1 Anvendt regnskabspraksis
2 Personaleomkostninger
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
9 Nærtstående parter

Penneo dokumentnøgle: WF71E-BOSW6-E3EGV-G3H58-MFC3I-XUBE7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	2.899.521	200.000	3.149.521
Overført via resultatdisponering	0	-323.865	0	-323.865
Udloddet udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	2.575.656	0	2.625.656
Overført via resultatdisponering	0	840.148	0	840.148
Egenkapital 31. december 2024	50.000	3.415.804	0	3.465.804

Penneo dokumentnøgle: WF71E-BOSW6-E3EGV-G3H58-MFC3I-XUBE7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CME Ejendomme ApS for 2024 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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

Penneo dokumentnøgle: WF71E-BOSW6-E3EGV-G3H58-MFC3I-XUBE7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

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 gældsmetode 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.

Penneo dokumentnøgle: WF71E-BOSW6-E3EGV-G3H58-MFC3I-XUBE7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Penneo dokumentnøgle: WF71E-BOSW6-E3EGV-G3H58-MFC3I-XUBE7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	15.653	9.432
Renteomkostninger mv. i øvrigt	321.263	288.183
	336.916	297.615

4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	27.522	22.253
Årets regulering af udskudt skat	58.774	-113.599
	86.296	-91.346

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	9.315.370
Kostpris 31. december 2024	9.315.370
Opskrivninger 1. januar 2024	762.672
Årets værdireguleringer	801.382
Opskrivninger 31. december 2024	1.564.054
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	10.879.424

Penneo dokumentnøgle: WF71E-BOSW6-E3EGV-G3H58-MFC3I-XUBE7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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 4,75 % (2023: 5%).

Investeringsejendomme er indregnet baseret på niveau 3 i dagsværdihiearkiet.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 10.880 t.kr pr. 31. december 2024. 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. 1.212.574 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.062.003 kr.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 6.702 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med PFG Invest ApS 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebreve i ejendommene for en værdi på 7.110 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af ejendommene, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 10.879.522 kr.

9 Nærtstående parter

Ejerforhold

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

Navn	Bopæl/Hjemsted
PFG Invest ApS	Græsmarken 1, 5260 Odense S

Penneo dokumentnøgle: WF71E-BOSW6-E3EGV-G3H58-MFC3I-XUBE7

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Finn Greve
Direktion
På vegne af: CME Ejendomme ApS
Serienummer: f73921f0-6c8e-4f06-b608-5db68ab6854c
IP: 80.208.xxx.xxx
2025-02-14 09:34:21 UTC

Mit ID

Finn Greve
Dirigent
På vegne af: CME Ejendomme ApS
Serienummer: f73921f0-6c8e-4f06-b608-5db68ab6854c
IP: 80.208.xxx.xxx
2025-02-14 09:34:21 UTC

Mit ID

Søren Smedegaard Hvid
Statsautoriseret revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: 679f8e4e-cbe2-40c1-8b8a-b3f72863eea1
IP: 188.182.xxx.xxx
2025-02-14 10:12:17 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: WF71E-BOSW6-E3EGV-G3H58-MFC3I-XUBE7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter