Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

CLM EJENDOMME APS

C/O CHRISTIAN BÆCH CHRISTENSEN, IRMA PEDERSENS GADE 115 7. 2., 8000 AARHUS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. april 2023

_____
Christian Bæch

CVR-NR. 41 85 91 72

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10-11
Anvendt regnskabspraksis	12-13

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	CLM Ejendomme ApS c/o Christian Bæch Christensen, Irma Pedersens Gade 115 7. 2. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 41 85 91 72 Stiftet: 13. november 2020 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Morten Christensen Christian Bæch Christensen
Direktion	Christian Bæch Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for CLM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. april 2023

Direktion:

_____
Christian Bæch Christensen

Bestyrelse:

_____	_____
Morten Christensen	Christian Bæch Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i CLM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CLM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Hobro, den 20. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat anses for forventet henset til markedet og renteniveau i samfundet. Årets resultat er væsentlig påvirket af værdiregulering på selskabets ejendom. Det samlede afkast på ejendommen er forøget med 0,25%, mens normalindtjeningen er steget fra 410 t.kr. til 456 t.kr.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**385.628**	**335.174**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		470.628	585.853
Andre finansielle omkostninger		-66.363	-65.372
RESULTAT FØR SKAT		**789.893**	**855.655**
Skat af årets resultat	1	-174.042	-188.237
ÅRETS RESULTAT		**615.851**	**667.418**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		615.851	667.418
I ALT		**615.851**	**667.418**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		8.800.000	8.300.000
Materielle anlægsaktiver	2	**8.800.000**	**8.300.000**
ANLÆGSAKTIVER		**8.800.000**	**8.300.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.964	0
Andre tilgodehavender		1.185	0
Tilgodehavender		**3.149**	**0**
Likvide beholdninger		**272.812**	**218.314**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**275.961**	**218.314**
AKTIVER		**9.075.961**	**8.518.314**

PASSIVER			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.283.269	667.418
EGENKAPITAL		**1.323.269**	**707.418**
Hensættelse til udskudt skat		278.393	161.969
HENSATTE FORPLIGTELSER		**278.393**	**161.969**
Gæld til realkreditinstitutter		5.714.358	5.730.369
Depositum		109.600	109.600
Langfristede gældsforpligtelser	3	**5.823.958**	**5.839.969**
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		16.011	15.840
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.713	6.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.999	195.350
Selskabsskat		37.618	26.268
Anden gæld		1.580.000	1.565.000
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.650.341**	**1.808.958**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**7.474.299**	**7.648.927**
PASSIVER		**9.075.961**	**8.518.314**

Eventualposter mv.	4
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5
Medarbejderforhold	6

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	667.418	707.418
Forslag til resultatdisponering		615.851	615.851
Egenkapital 31. december 2022	**40.000**	**1.283.269**	**1.323.269**

NOTER

			Note
	2022 kr.	**2021** kr.	
Skat af årets resultat			**1**
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	57.618	26.268	
Regulering af udskudt skat	116.424	161.969	
	174.042	**188.237**	

Materielle anlægsaktiver **2**

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2022	7.714.147
Tilgang	29.372
Kostpris 31. december 2022	**7.743.519**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022	585.853
Årets værdireguleringer	470.628
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022	**1.056.481**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**8.800.000**

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

	Boligudlejnin
Dagsværdi 31. december 2022	8.800.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	470.628

Boligejendommene består af 2 udlejningsejendomme i Horsens centrum med 8 lejemål til private. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Disse afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for ældre boligejendomme i Horsens centrum.

Det forventede årlige afkast, i et normalår er vurderet til niveauet 456 tkr.

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					**3**
	31/12 2022 gæld i alt	**Afdrag næste år**	**Restgæld efter 5 år**	**31/12 2021 gæld i alt**	
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.730.369	16.011	5.744.934	5.746.209	
Depositum.....	109.600	0	79.571	109.600	
	5.839.969	**16.011**	**5.824.505**	**5.855.809**	

Eventualposter mv. **4**

Eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualaktiver.

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtigelser.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.730 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 8.800 tkr.

	2022	**2021**	
Medarbejderforhold			**6**
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CLM Ejendomme ApS for 2022 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

Nettoomsætning
Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug
Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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
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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.