

# **CMInvest90 ApS**

**Kalkgravsvej 4, 4000 Roskilde**

**CVR-nr. 43 53 30 10**

## **Årsrapport**

**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. oktober 2025.

---

Mads Lund Nilsson  
Dirigent



	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for CMInvest90 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 2. oktober 2025

### Direktion

Mads Lund Nilsson  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i CMInvest90 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CMInvest90 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

Taastrup, den 2. oktober 2025

### RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Jens Schnack-Petersen

statsautoriseret revisor  
mne48507

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	CMInvest90 ApS Kalkgravsvej 4 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 43 53 30 10
	Stiftet: 16. oktober 2023
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
<b>Direktion</b>	Mads Lund Nilsson, direktør
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Kingsvej 3 2630 Taastrup

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for CMInvest90 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Ejendommens driftsomkostninger, omfatter omkostninger til ejendomsskat, forsikring, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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 af- og nedskrivninger.

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.

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>46.410</b>	<b>-39.807</b>
Andre driftsomkostninger	0	-110.694
<b>Driftsresultat</b>	<b>46.410</b>	<b>-150.501</b>
Andre finansielle indtægter	9.188	620
4 Øvrige finansielle omkostninger	-136.240	-93.972
<b>Resultat før skat</b>	<b>-80.642</b>	<b>-243.853</b>
5 Skat af årets resultat	-865	-21
<b>Årets resultat</b>	<b>-81.507</b>	<b>-243.874</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-81.507	-243.874
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-81.507</b>	<b>-243.874</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
6 Grunde og bygninger	1.844.783	1.571.143
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.844.783</u>	<u>1.571.143</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.844.783</u></b>	<b><u>1.571.143</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	119.007	425.202
Tilgodehavender i alt	<u>119.007</u>	<u>425.202</u>
Likvide beholdninger	<u>765.478</u>	<u>650.134</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>884.485</u></b>	<b><u>1.075.336</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.729.268</u></b>	<b><u>2.646.479</u></b>

## Balance 30. juni

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-391.194	-309.687
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-351.194</b>	<b>-269.687</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	801.692	787.160
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.764.464	1.631.575
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.566.156	2.418.735
7 Kortfristet del af langfristet gæld	15.000	42.500
Anden gæld	499.306	454.931
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	514.306	497.431
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.080.462</b>	<b>2.916.166</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.729.268</b>	<b>2.646.479</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Usikkerhed om going concern
- 3 Medarbejderforhold
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	40.000	-309.687	-269.687
Årets overførte overskud eller underskud	0	-81.507	-81.507
	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>-391.194</u></b>	<b><u>-351.194</u></b>

**1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejningsejendom.

**2. Usikkerhed om going concern**

Ledelsen er bekendt med at kapitalen er tabt. Ledelsen forventer gennem egen indtjening, at kunne retablere kapitalen indenfor 2 - 4 år.

**3. Medarbejderforhold**

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<u>1</u>	<u>1</u>

**4. Øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

60.196	55.946
<u>76.044</u>	<u>38.026</u>
<b><u>136.240</u></b>	<b><u>93.972</u></b>

**5. Skat af årets resultat**

Regulering af tidligere års skat

865	21
<b><u>865</u></b>	<b><u>21</u></b>

**6. Grunde og bygninger**

Kostpris primo

Tilgang i årets løb

Afgang i årets løb

**Kostpris ultimo**

**Regnskabsmæssig værdi ultimo**

1.571.143	1.215.300
273.640	1.571.143
<u>0</u>	<u>-1.215.300</u>
<b><u>1.844.783</u></b>	<b><u>1.571.143</u></b>
<b><u>1.844.783</u></b>	<b><u>1.571.143</u></b>

**7. Gældsforpligtelser**

	<b>Gæld i alt 30/6 2025</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/6 2025</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	816.692	15.000	801.692	600.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.764.464	0	1.764.464	0
	<b>2.581.156</b>	<b>15.000</b>	<b>2.566.156</b>	<b>600.000</b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 817 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 1.845 t.kr.