

# CMC Ejendomme ApS

Over Isen Vej 1B

7430Ikast

CVR-nr. 29803730

## Årsrapport for 2025

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11-01-2026

---

Jesper Sand Danielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                          | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7  |
| Resultatopgørelse                               | 11 |
| Balance   | 12 |
| Noter   | 14 |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 for CMC 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. 31-12-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 11-01-2026

### Direktion

Jesper Sand Danielsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i CMC Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CMC Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 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 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 opstilling 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.

Slagelse, den 11-01-2026

### **Eybye Invest ApS**

CVR-nr. 27527027

Per Eybye

Statsautoriseret revisor

mne33191

**Virksomhedsoplysninger**

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Virksomheden</b>  | CMC Ejendomme ApS<br>Over Isen Vej 1B<br>7430Ikast |
| E-mail               | eybyeinvest@hotmail.com                            |
| CVR-nr.              | 29803730   |
| Stiftelsesdato       | 21-12-2006   |
| Regnskabsår          | 01-01-2025 - 31-12-2025                            |
| <b>Direktion</b>     | Jesper Sand Danielsen                              |
| <b>Revisor</b>       | Eybye Invest ApS<br>Trompetvej 9<br>4200Slagelse   |
| CVR-nr.              | 27527027   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Jyske Bank, Ikast<br>Østergade 3<br>7430Ikast      |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af arkitektvirksomhed samt drift og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 udviser et resultat på kr. 465.964, og selskabets balance pr. 31-12-2025 udviser en balancesum på kr. 3.916.167, og en egenkapital på kr. 1.361.499.

Selskabet har i indeværende afhændet 1 af selskabets 4 ejendomme. Den regnskabsmæssige avance udgør 473 tkr., og er indtægtsført under "Andre driftsindtægter".

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for CMC Ejendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### 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 indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|   | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Bygninger                               | 20-50 år | 0-90%     |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år  | 0-50%     |

Der afskrives ikke på grunde.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|   | Note | 2025<br>kr.    | 2024<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| Nettoomsætning  |      | 568.436        | 621.741        |
| Andre driftsindtægter   | 1    | 487.774        | 0              |
| Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer                        |      | -181.000       | -150.621       |
| Andre eksterne omkostninger   |      | -79.711        | -97.412        |
| <b>Bruttoresultat</b>   |      | <b>795.499</b> | <b>373.708</b> |
| Personaleomkostninger   | 2    | 0              | 0              |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver   | 3    | -31.946        | -33.473        |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>763.553</b> | <b>340.235</b> |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder |      | -8.582         | -27.425        |
| Andre finansielle omkostninger                                      |      | -131.917       | -197.451       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>623.054</b> | <b>115.359</b> |
| Skat af årets resultat  | 5    | -157.090       | -25.435        |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>465.964</b> | <b>89.924</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                              |      |                |                |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen                     |      | 200.000        | 0              |
| Overført resultat   |      | 265.964        | 89.924         |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>465.964</b> | <b>89.924</b>  |

## Balance 31. december 2025

|  | Note | 2025<br>kr.      | 2024<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger                          | 6    | 3.475.509        | 4.645.128        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 7    | 36.000           | 67.687           |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <u>3.511.509</u> | <u>4.712.815</u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <u>3.511.509</u> | <u>4.712.815</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 0                | 1.250            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 116.920          | 0                |
| Udsudte skatteaktiver                        |      | 12.717           | 58.608           |
| Andre tilgodehavender                        |      | 119.926          | 139.423          |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <u>249.563</u>   | <u>199.281</u>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <u>155.095</u>   | <u>0</u>         |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <u>404.658</u>   | <u>199.281</u>   |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <u>3.916.167</u> | <u>4.912.096</u> |

## Balance 31. december 2025

|   | Note | 2025<br>kr.      | 2024<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital  | 8    | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat   | 9    | 1.036.499        | 770.535          |
| Udbytte for regnskabsåret   |      | 200.000          | 0                |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>1.361.499</b> | <b>895.535</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter  |      | 2.068.152        | 2.889.627        |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt   |      | 119.926          | 139.423          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 10   | <b>2.188.078</b> | <b>3.029.050</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter  |      | 104.662          | 96.710           |
| Gæld til banker   |      | 0                | 321.953          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 15.000           | 15.121           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 0                | 397.087          |
| Selskabsskat  |      | 111.199          | 29.383           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 135.729          | 127.257          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>366.590</b>   | <b>987.511</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>2.554.668</b> | <b>4.016.561</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>3.916.167</b> | <b>4.912.096</b> |
| Eventualforpligtelser   | 11   |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 12   |                  |                  |

## Noter

|   | 2025           | 2024           |
|---|----------------|----------------|
| <b>1. Andre driftsindtægter</b>   |                |                |
| Avance ved salg af driftsmidler   | 14.461         | 0              |
| Avance ved salg af fast ejendom   | 473.313        | 0              |
|   | <u>487.774</u> | <u>0</u>       |
| <b>2. Personaleomkostninger</b>   |                |                |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede   | <u>1</u>       | <u>1</u>       |
| Selskabets direktion er ulønnet   |                |                |
| <b>3. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b> |                |                |
| Afskrivning, ejendomme  | 23.798         | 25.325         |
| Afskrivning bil, driftsmidler og inventar                                   | 8.148          | 8.148          |
|   | <u>31.946</u>  | <u>33.473</u>  |
| <b>4. Finansielle omkostninger</b>  |                |                |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder         | 8.582          | 27.425         |
| Andre finansielle omkostninger  | 131.917        | 197.451        |
|   | <u>140.499</u> | <u>224.876</u> |
| <b>5. Skat af årets resultat</b>  |                |                |
| Selskabsskat, aktuel  | 111.199        | 29.383         |
| Reg. af udskudt skat  | 45.891         | -3.948         |
|   | <u>157.090</u> | <u>25.435</u>  |

## Noter

|   | 2025             | 2024             |
|---|------------------|------------------|
| <b>6. Grunde og bygninger</b>                               |                  |                  |
| Kostpris primo  | 4.932.642        | 4.932.642        |
| Afgang i årets løb  | -1.212.538       | 0                |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                      | <b>3.720.104</b> | <b>4.932.642</b> |
| Af- og nedskrivninger primo                                 | -287.514         | -262.189         |
| Årets afskrivninger   | -23.798          | -25.325          |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 66.717           | 0                |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                         | <b>-244.595</b>  | <b>-287.514</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                         | <b>3.475.509</b> | <b>4.645.128</b> |
| <b>7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>           |                  |                  |
| Kostpris primo  | 198.320          | 198.320          |
| Afgang i årets løb  | -54.320          | 0                |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                      | <b>144.000</b>   | <b>198.320</b>   |
| Af- og nedskrivninger primo                                 | -130.633         | -122.485         |
| Årets afskrivninger   | -8.148           | -8.148           |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 30.781           | 0                |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                         | <b>-108.000</b>  | <b>-130.633</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                         | <b>36.000</b>    | <b>67.687</b>    |
| <b>8. Virksomhedskapital</b>                                |                  |                  |
| Saldo primo   | 125.000          | 125.000          |
| <b>Saldo ultimo</b>   | <b>125.000</b>   | <b>125.000</b>   |
| Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.        |                  |                  |
| <b>9. Overført resultat</b>                                 |                  |                  |
| Saldo primo   | 770.535          | 680.611          |
| Årets tilgang   | 265.964          | 89.924           |
| <b>Saldo ultimo</b>   | <b>1.036.499</b> | <b>770.535</b>   |

## Noter

|  | 2025              | 2024                 |
|--|-------------------|----------------------|
| <b>10. Langfristede gældsforpligtelser</b> |                   |                      |
|  | <b>Forfald</b>    | <b>Forfald</b>       |
|  | <b>efter 1 år</b> | <b>indenfor 1 år</b> |
| Gæld til kreditinstitutter                 | 2.068.152         | 104.662              |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt        | 119.926           | 0                    |
|  | <u>2.188.078</u>  | <u>104.662</u>       |
|  |                   | <u>1.599.722</u>     |

Gæld til realkreditinstitutter består af lån til Jyske Bank.

Øvrig gæld til kreditinstitutter består af gæld til Nykredit, hvis ydelser betales af Staten jf. lov om offentlig støtte til almennyttig boligbyggeri.

**11. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Sand Holding, lkast ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for bankgæld til Jyske Bank på 2.173 tkr., er der tinglyst ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi udgør 2.639 tkr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld til Nykredit på 120 tkr., er der tinglyst ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi udgør 836 tkr.

Ud over dette er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.