

# **C&M Investment ApS**

Sankt Ibs Alle 84  
2630 Taastrup

CVR.nr.: 37 12 26 45

## **ÅRSRAPPORT 2024**

Regnskabsperiode: 1/1 2024 - 31/12 2024

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
22. maj 2025

Michael Markussen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5.
Ledelsesberetning	6.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7.
Resultatopgørelse 1/1 2024 - 31/12 2024	10.
Balance pr. 31/12 2024	11.
Egenkapitalopgørelse	13.
Noter	14.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

C&M Investment ApS

Sankt Ibs Alle 84  
2630 Taastrup

CVR.nr.: 37 12 26 45

Telefon: 22 28 46 41  
E-mail: michael@edc.dk

Regnskabsperiode: 1/1 2024 - 31/12 2024

Stiftelsesdato: 28/9 2015

### Direktion

Michael Markussen  
Christian Martin Molin Radmer

### Revisor

STATSAUT. REV. JAN VEGGE  
Grundtvigsvej 27  
1864 Frederiksberg C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for C&M Investment ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 2024 - 31. december 2024.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 22. maj 2025

### Direktion

.....  
Michael Markussen

.....  
Christian Martin Molin Radmer

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til kapitalejerne i C&M Investment ApS

#### Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Vi har opstillet årsregnskabet for C&M Investment ApS for regnskabsåret 1/1 2024 - 31/12 2024 på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt. Regnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 revisoreres 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.

Frederiksberg C, den 22. maj 2025

STATSAUT. REV. JAN VEGGE

(CVR.nr. 15083743)

Jan Vegge  
Statsautoriseret revisor  
mne10655

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af ejendomme og hermed forbundet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2024 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

I posten indgår nettoomsætningen og direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter.

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

### Finansielle poster

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

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

## Anvendt regnskabspraksis

### Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi af kostpris</b>
Grunde og bygninger	20 år	71-74 %

#### Tilgodehavender

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

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder  
Konto forrentes ved værdi over kr. 30.000 i gennemsnit.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 for betalte acontoskatter.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, der er administrationselskab. Skattemæssige underskud, der udnyttes i sambeskatningen af et selskab, der har overskud, godtgøres med skatteværdien heraf til det selskab, der har afleveret underskud på dagen, hvor skatten ellers forfalder til det offentlige.

### Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

### Gældsforpligtelser

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

Mellemregning med kapitalejer

Mellemregning mindre end kr. 5.000 forrentes ikke.

## Resultatopgørelse 1/1 2024 - 31/12 2024

Note	2024	2023
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>189.580</b>	<b>185.514</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-55.000	-55.000
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>134.580</b>	<b>130.514</b>
Andre finansielle indtægter	169	22
Andre finansielle omkostninger	-90.403	-48.127
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>44.346</b>	<b>82.409</b>
3 Skat af årets resultat	-25.139	-31.842
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>19.207</b>	<b>50.567</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	19.207	50.567
<b>I ALT</b>	<b>19.207</b>	<b>50.567</b>

**Balance pr. 31/12 2024**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2 Grunde og bygninger	<u>3.570.000</u>	<u>3.625.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.570.000</u></b>	<b><u>3.625.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>3.570.000</u></b>	<b><u>3.625.000</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>31.398</u>	<u>27.458</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>31.398</u></b>	<b><u>27.458</u></b>
Likvide beholdninger	<u>89.659</u>	<u>61.626</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>121.057</u></b>	<b><u>89.084</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>3.691.057</u></b>	<b><u>3.714.084</u></b>

**Balance pr. 31/12 2024**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	238.744	219.537
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>338.744</b>	<b>319.537</b>
<b>4</b> Gæld til kreditinstitutter	<b>3.205.477</b>	<b>3.143.192</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.205.477</b>	<b>3.143.192</b>
<b>4</b> Kortfristet del af langfristet gæld	24.409	122.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.100	41.400
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.545	2.545
Skyldig selskabsskat	9.782	18.910
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	66.000	66.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>146.836</b>	<b>251.355</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>3.352.313</b>	<b>3.394.547</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.691.057</b>	<b>3.714.084</b>
<b>5</b> Eventualforpligtelser		
<b>6</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
<b>7</b> Nærtstående parter		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2024

	<u>1/1 2024</u>	<u>Overført i året</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2024</u>
Anpartskapital	100.000	0	0	0	100.000
Overført resultat	219.537	0	0	19.207	238.744
	<u>319.537</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>19.207</u>	<u>338.744</u>

## NOTER

### Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

2024	2023
2	2

Der er ikke udbetalt løn i året.

### Note 2 - Anlægsaktiver

#### **Materielle anlægsaktiver**

Kostpris 1. januar 2024

Tilgang

Afgang

**Kostpris 31. december 2024**

Afskrivninger 1. januar 2024

Afskrivninger vedrørende afgang

Årets afskrivninger

**Afskrivninger 31. december 2024**

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024**

2024	2023
	<b>Grunde og bygninger</b>
	4.035.000
	0
	0
	<b>4.035.000</b>
	410.000
	0
	55.000
	<b>465.000</b>
	<b>3.570.000</b>
<b>Afskrivninger:</b>	<b>2024</b>
Grunde og bygninger	55.000
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>55.000</b>
	55.000

### Note 3 - Skat

#### **Skat af årets resultat:**

Skat af årets skattepligtige indkomst

Regulering af skatter for tidligere år

2024	2023
23.782	30.910
1.357	932
<b>25.139</b>	<b>31.842</b>

## NOTER

<b>Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Realkredit lån, ØB1	1.356.000	1.356.000
Realkredit lån, DLR RJ66	1.315.000	0
Realkredit lån, DLR RJ66	238.538	0
Realkredit lån, RJ66	0	1.199.764
Bank, erhvervslån 354	0	168.668
Bank, erhvervslån 211	0	64.643
Bank, erhvervslån 229	320.348	476.617
Gæld i alt	3.229.886	3.265.692
Kortfristet del (1. års afdrag)	-24.409	-122.500
Langfristet gæld	<b>3.205.477</b>	<b>3.143.192</b>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<b>2.824.000</b>	<b>2.332.000</b>

### **Note 5 - Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Radmer & Marcussen Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

### **Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser**

Udover de under passiverne medtagne lån (note 4) er der følgende pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut:

- oprindeligt kr. 304.000

- oprindeligt kr. 360.000

er der lyst pantebrev i ejendommen Matr. Nr. 327 Eksercerpladsen, København

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut m.fl.

- oprindeligt kr. 437.000

- afgiftspantebrev kr. 251.000 til DLR Kredit A/S

er der lyst pantebrev i ejendommen Matr. Nr. 965 Sundby Overdrev, København

Her udover er der hæftelser for i alt 69.000 kr. til ejerforeninger samt andet pantebrev udstedt 20/12-2002 på kr. 1.919.

## NOTER

### **Note 7 - Nærtstående parter**

---

#### **Bestemmende indflydelse**

Radmer & Marcussen Holding ApS

#### **Ejerforhold**

Følgende ejer mindst 5 % af selskabets kapital:

Radmer & Marcussen Holding ApS, Egedalsvej 33, 2690 Karlslunde