
CMAP Ejendomme P/S

CVR-nr.: 41823968

Elverdalen 32
4700 Næstved

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

07/01/2026

Christian Bjørk Hansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden CMAP Ejendomme P/S
Elverdalen 32
4700 Næstved

CVR-nr.: 41823968
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for CMAP Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Næstved, den 07/01/2026

Direktion

Michela Stine Bjørk Hansen

Bestyrelse

Morten Qvist Hansen

Michela Stine Bjørk Hansen

Christian Bjørk Hansen
Formand

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i at eje og investere i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 44 t.kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 530 t.kr.

Det realiserede resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Virksomheden anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter virksomhedens lejeindtægter ikke er oplyst.

Bruttofortjenesten er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra husleje indregnes i resultatopgørelsen i den periode indtægterne vedrører.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke indregnes skatter. Beskatningen sker hos de enkelte kapitalejere.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	66%

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede pengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer mv., måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		42.426	42.493
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-12.500	-12.500
Resultat af ordinær primær drift		29.926	29.993
Andre finansielle indtægter		14.203	21.379
Ordinært resultat før skat		44.129	51.372
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		44.129	51.372
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		44.129	51.372
I alt		44.129	51.372

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		1.727.403	1.739.903
Materielle anlægsaktiver i alt		1.727.403	1.739.903
Anlægsaktiver i alt		1.727.403	1.739.903
Andre værdipapirer og kapitalandele		209.303	174.207
Værdipapirer og kapitalandele i alt		209.303	174.207
Likvide beholdninger		148.516	125.512
Omsætningsaktiver i alt		357.819	299.719
AKTIVER I ALT		2.085.222	2.039.622

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		400.000	400.000
Overført resultat		129.900	85.771
Egenkapital i alt		529.900	485.771
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.509.651	1.507.881
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	1.509.651	1.507.881
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		45.671	45.970
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		45.671	45.970
Gældsforpligtelser i alt		1.555.322	1.553.851
PASSIVER I ALT		2.085.222	2.039.622

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	400.000	85.771	485.771
Årets resultat	0	44.129	44.129
Egenkapital, ultimo	400.000	129.900	529.900

Virksomhedskapitalen består af 400.000 aktier a nominelt 1 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Anden gæld	1.509.651	0	1.509.651	1.509.651
	1.509.651	0	1.509.651	1.509.651

2. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

I henhold til årsregnskabslovens § 58a, skal det oplyses, at dagsværdien af andre værdipapirer pr. 31. december 2025 udgør 209.303 kr. (31. december 2024: 174.207 kr.). Årets ændringer i dagsværdi udgør en gevinst på 13.952 kr. i 2025 mod en gevinst på 20.210 kr. i 2024.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2025
	0