
CMAP Ejendomme P/S

CVR-nr.: 41823968

Elverdalen 32
4700 Næstved

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

17/06/2023

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: 01/01/2022 - 31/12/2022

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for CMAP Ejendomme P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Næstved, den 03/06/2023

Direktion

Michela Stine Bjørk Hansen

Bestyrelse

Morten Qvist Hansen

Michela Stine Bjørk Hansen

Christian Bjørk Hansen

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i at eje og investere i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 17 t.kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 381 t.kr.

Resultatet er negativt påvirket af udviklingen på de finansielle markeder i 2022. Ledelsen forventer et positivt resultat i det kommende år.

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 2022 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 omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger 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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		46.280	18.754
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-12.500	-13.542
Resultat af ordinær primær drift		33.780	5.212
Øvrige finansielle omkostninger		-17.130	-41.218
Ordinært resultat før skat		16.650	-36.006
Årets resultat		16.650	-36.006
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		16.650	-36.006
I alt		16.650	-36.006

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2020/21
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		1.764.903	1.777.403
Materielle anlægsaktiver i alt		1.764.903	1.777.403
Anlægsaktiver i alt		1.764.903	1.777.403
Andre værdipapirer og kapitalandele		102.487	98.518
Værdipapirer og kapitalandele i alt		102.487	98.518
Likvide beholdninger		63.956	78.035
Omsætningsaktiver i alt		166.443	176.553
AKTIVER I ALT		1.931.346	1.953.956

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		400.000	400.000
Overført resultat		-19.356	-36.006
Egenkapital i alt		380.644	363.994
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.506.333	1.542.930
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	1.506.333	1.542.930
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		44.369	47.032
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		44.369	47.032
Gældsforpligtelser i alt		1.550.702	1.589.962
PASSIVER I ALT		1.931.346	1.953.956

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	400.000	-36.006	363.994
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	16.650	16.650
Egenkapital, ultimo	400.000	-19.356	380.644

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	1.506.333	0	1.506.333	1.506.333
	1.506.333	0	1.506.333	1.506.333

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 2022 udgør 102.487 kr. (31. december 2021: 98.518 kr.). Årets ændringer i dagsværdi udgør et tab på 16.496 kr. i 2022 mod et tab på 553 kr. i 2021.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2022
	0