

# **CMAP Ejendomme P/S**

**CVR-nr.: 41823968**

Elverdalen 32  
4700 Næstved

Årsrapport  
4. november 2020 - 31. december 2021

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

**24/06/2022**

---

**Christian Bjørk Hansen**  
**Dirigent**

---

**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** CMAP Ejendomme P/S  
Elverdalen 32  
4700 Næstved

CVR-nr: 41823968  
Regnskabsår: 04/11/2020 - 31/12/2021

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for CMAP Ejendomme P/S for regnskabsåret 4. november 2020 - 31. december 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 4. november 2020 - 31. december 2021.

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 24/06/2022

## **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 2020/21 udviser et underskud på 36 t.kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 364 t.kr.

Resultatet er i overensstemmelse med ledelsens forventninger, idet der er tale om virksomhedens første regnskabsår.

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 ingen sammenligningstal idet det er virksomhedens første regnskabsperiode.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er beskrevet i det følgende.

### 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 4. nov. 2020 - 31. dec. 2021

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

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2020/21
Grunde og bygninger		kr. 1.777.403
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.777.403</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.777.403</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		98.518
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>98.518</b>
Likvide beholdninger		78.035
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>176.553</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.953.956</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2020/21
		kr.
Registreret kapital mv.	1	400.000
Overført resultat		-36.006
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>363.994</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.542.930
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>1.542.930</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		47.032
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>47.032</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.589.962</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.953.956</b>

## Noter

### 1. Registreret kapital mv.

Virksomhedskapitalen består af 400.000 aktier a 1 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	<b>kr.</b>
Ændringer i virksomhedskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Tilgang ved stiftelse	400.000
<b>Virksomhedskapital, ultimo</b>	<b>400.000</b>

### 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Anden gæld	1.542.930	0	1.542.930	1.542.930
	<b>1.542.930</b>	<b>0</b>	<b>1.542.930</b>	<b>1.542.930</b>

### 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2020/21</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0