



REVISORFIRMAET
LYSEHØJ

CM Ejendomsselskab ApS

Østergade 9, 4030 Tune

CVR-nr. 32 93 58 69

Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2026.

Christian Erik Mentze
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for CM Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tune, den 7. april 2026

Direktion

Christian Erik Mentze

Direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

CM Ejendomsselskab ApS
Østergade 9
4030 Tune

CVR-nr.: 32 93 58 69
Stiftet: 23. maj 2010
Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025

Direktion

Christian Erik Mentze, Direktør

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med handel og service og aktiviteter i tilknytning hertil samt investering i og administration af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 151.926 kr. mod 59.285 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -71.104 kr. mod -54.756 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	151.926	59.285
1 Personaleomkostninger	-110.504	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-38.449</u>	<u>-38.449</u>
Driftsresultat	2.973	20.836
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-94.132</u>	<u>-91.159</u>
Resultat før skat	-91.159	-70.323
3 Skat af årets resultat	<u>20.055</u>	<u>15.567</u>
Årets resultat	<u>-71.104</u>	<u>-54.756</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-71.104</u>	<u>-54.756</u>
Disponeret i alt	<u>-71.104</u>	<u>-54.756</u>

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	<u>2.525.026</u>	<u>2.563.475</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.525.026</u>	<u>2.563.475</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.525.026</u>	<u>2.563.475</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.132	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	32.392	13.480
Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>18.912</u>
Tilgodehavender i alt	<u>38.524</u>	<u>32.392</u>
Likvide beholdninger	<u>330.739</u>	<u>257.213</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>369.263</u>	<u>289.605</u>
Aktiver i alt	<u>2.894.289</u>	<u>2.853.080</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>55.852</u>	<u>126.956</u>
Egenkapital i alt	<u>180.852</u>	<u>251.956</u>
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>94.249</u>	<u>114.304</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>94.249</u>	<u>114.304</u>
 Gældsforpligtelser		
Deposita	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	9.011
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.447.428	2.353.296
Anden gæld	<u>42.760</u>	<u>4.513</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.499.188</u>	<u>2.366.820</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.619.188</u>	<u>2.486.820</u>
Passiver i alt	<u>2.894.289</u>	<u>2.853.080</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	126.956	251.956
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-71.104</u>	<u>-71.104</u>
	<u>125.000</u>	<u>55.852</u>	<u>180.852</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	109.910	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>594</u>	<u>0</u>
	<u>110.504</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	94.132	91.134
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>25</u>
	<u>94.132</u>	<u>91.159</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-40.110	-15.567
Årets regulering af udskudt skat	<u>20.055</u>	<u>0</u>
	<u>-20.055</u>	<u>-15.567</u>
4. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
		<u> </u>
Kostpris 1. januar 2025		<u>3.120.900</u>
Kostpris 31. december 2025		<u>3.120.900</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025		557.425
Årets afskrivninger		<u>38.449</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025		<u>595.874</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		<u>2.525.026</u>

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet	Restgæld
	31/12 2025	fristet gæld	31/12 2025	efter 5 år
Deposita	120.000	0	120.000	0
	120.000	0	120.000	0

6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Der er konstateret ejerpantebrev på TDKK 750 til sikkerhed i banken på grunde og bygninger, som havde en regnskabsmæssigværdi på TDKK 2.525 31. december 2025 (2024: TDKK 2.563).

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MENTZE HOLDING ApS som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Årsrapporten for CM Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaleomkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles alle som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.