

CG-Ejendomme A/S
Poppelvej 48
8550 Ryomgård

CVR-nr. 32276849

ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. april 2026

Jens Kristian Kjeldsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	4
Selskabsoplysninger.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2025 for CG-Ejendomme A/S.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ryomgård, den 23. april 2026

Direktion

Jens Kristian Kjeldsen

Bestyrelse

Jens Jørgen Tolstrup Hansen
Formand

Jan Kristian Kjeldsen

Jens Kristian Kjeldsen

Tom Ernst Kjeldsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i CG-Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CG-Ejendomme A/S for perioden 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af årsregnskabet, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde årsregnskabet uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af selskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

CG-Ejendomme A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Grenaa, den 23. april 2026

ROBÆK Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR nr.: 33946406

Jesper Falk Hansen
Statsaut. revisor
mne33773

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet:	CG-Ejendomme A/S Poppelvej 48 8550 Ryomgård
CVR-nr.:	32276849
Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Kunde nr.:	666 / JFH / ADB / MTJ
Bestyrelse:	Jens Jørgen Tolstrup Hansen Formand Jan Kristian Kjeldsen Jens Kristian Kjeldsen Tom Ernst Kjeldsen
Direktion:	Jens Kristian Kjeldsen
Revisor:	ROBÆK Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for CG-Ejendomme A/S for perioden 1. januar - 31. december 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af alle former for afgivne rabatter.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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.

Modervirksomheden og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til deres respektive skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsvirksomhed for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til skattemyndighederne.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

investerings ejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investerings ejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivning på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Selskabsskat og udskudt skat

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december

	2025	2024
	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	1.254.380	1.162.912
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	4.396
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-95.411	0
Andre finansielle omkostninger.....	-154	-228.255
Resultat før skat	1.158.815	939.053
Skat af årets resultat.....	-254.973	-206.592
Årets resultat	903.842	732.461
Foreslået udbytte.....	903.842	732.461
Forslag til resultatdisponering	903.842	732.461

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	2025	2024
	DKK	DKK
3 Investeringsejendomme.....	<u>14.800.000</u>	<u>14.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver.....	<u>14.800.000</u>	<u>14.800.000</u>
Anlægsaktiver.....	<u>14.800.000</u>	<u>14.800.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Aktiver.....	<u>14.800.000</u>	<u>14.800.000</u>

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	2025	2024
	DKK	DKK
Virksomhedskapital.....	6.810.591	6.810.591
Overført resultat.....	1.189.409	1.189.409
Foreslået udbytte.....	903.842	732.461
Egenkapital.....	8.903.842	8.732.461
Hensættelser til udskudt skat.....	2.983.415	2.983.415
Hensatte forpligtigelser	2.983.415	2.983.415
Prioritetsgæld.....	0	0
Langfristede gældsforpligtigelser.....	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	23.750	22.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.481.309	2.712.745
Selskabsskat.....	254.973	212.102
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring.....	152.711	136.777
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	2.912.743	3.084.124
Passiver.....	14.800.000	14.800.000

- 4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
5 Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter mv.
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2025	2024
	DKK	DKK
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.		
	2025	2024
	DKK	DKK
2 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
Antal personer beskæftiget	<u>1</u>	<u>1</u>

NOTER

	2025 DKK	2024 DKK
3 Investeringsejendomme		
Saldo primo.....	<u>22.632.834</u>	<u>22.632.834</u>
Kostpris, ultimo.....	<u>22.632.834</u>	<u>22.632.834</u>
Af- og nedskrivninger, primo.....	<u>-7.832.834</u>	<u>-7.832.834</u>
Af/-nedskrivninger, ultimo.....	<u>-7.832.834</u>	<u>-7.832.834</u>
Investeringsejendomme.....	<u>14.800.000</u>	<u>14.800.000</u>

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabsloven § 38.

Opgørelse til dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav. Afkastkravet er for erhvervsejendomme fastsat til 7,85 % og afkastkravet er for lagerejendomme fastsat til 9,5%. Selskabet råder over en erhvervsejendom på 4.341 m² og en lagerejendom på 1.032 m². I driftsbudgettet til afkastberegningerne er budgetteret med gennemsnitlig 20 kr/m² til reparation og vedligeholdelse for erhvervsejendommene.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 14.800 t.kr. pr. 31/12 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 1.627 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.091 t.kr.

NOTER

	2025	2024
	DKK	DKK
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Investeringsejendomme.....	<u>14.800.000</u>	<u>14.800.000</u>
Værdi ultimo indregnet i balancen.....	<u>14.800.000</u>	<u>14.800.000</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets aktiver er ikke pantsat og der er ikke afgivet nogen sikkerhedsstillelser.