

CG-Ejendomme A/S
CVR-nr. 32 27 68 49
Poppelvej 48, 8550 Ryomgård

Årsrapport
1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 22/3 2023

Jens Kristian Kjeldsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for CG-Ejendomme A/S.

Årsrapporten 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ryomgård, den 22/3 2023

Direktion

Jens Kristian Kjeldsen

Bestyrelse

Jens Jørgen Tolstrup Hansen
Formand

Tom Ernst Kjeldsen

Jan Kristian Kjeldsen

Jens Kristian 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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab 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 årsregnskabet

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 virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Grenaa, den 22/3 2023

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33946406

Jesper Falk Hansen
Statsaut. revisor
mne33773

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CG-Ejendomme A/S Poppelvej 48 8550 Ryomgård
	CVR-nr.: 32 27 68 49 Stiftet: 29. juni 2009 Hjemsted: Syddjurs Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2022 Dokument ref.: 666 / JFH / ADB / MTJ
Bestyrelse	Jens Jørgen Tolstrup Hansen, formand Tom Ernst Kjeldsen Jan Kristian Kjeldsen Jens Kristian Kjeldsen
Direktion	Jens Kristian Kjeldsen
Revisor	ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for CG-Ejendomme A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning samt eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administration, omkostninger til ejendommens drift excl. finansiering mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.219.993	1.167.906
Resultat af drift før dagsværdireguleringer.....	1.219.993	1.167.906
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-164.960	0
DRIFTSRESULTAT	1.055.033	1.167.906
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	32.106	35.740
Andre finansielle omkostninger.....	-62.817	-42.555
RESULTAT FØR SKAT	1.024.322	1.161.091
Skat af årets resultat.....	-225.350	-255.440
ÅRETS RESULTAT	798.972	905.651
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	798.972	905.651
Overført resultat.....	0	0
DISPONERET I ALT	798.972	905.651

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Investeringsejendomme	14.800.000	14.800.000
Materielle anlægsaktiver	14.800.000	14.800.000
ANLÆGSAKTIVER	14.800.000	14.800.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	583.965	1.045.567
Tilgodehavender	583.965	1.045.567
OMSÆTNINGSAKTIVER	583.965	1.045.567
AKTIVER	15.383.965	15.845.567

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
	kr.	kr.
Virksomhedskapital	6.810.591	6.810.591
Overført resultat.....	1.189.409	1.189.409
Forslag til udbytte for regnskabsåret	798.972	905.651
EGENKAPITAL.....	8.798.972	8.905.651
Hensættelse til udskudt skat	2.989.178	2.987.156
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.989.178	2.987.156
Prioritetsgæld.....	3.234.787	3.521.079
2 Langfristede gældsforpligtelser	3.234.787	3.521.079
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	0	29.987
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	25.750	25.000
Selskabsskat.....	223.328	242.389
Anden gæld.....	111.950	134.305
Kortfristede gældsforpligtelser	361.028	431.681
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.595.815	3.952.760
PASSIVER	15.383.965	15.845.567

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

4 Eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	Investerings- ejendomme
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	22.467.874
Tilgang i årets løb	164.960
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2022	22.632.834
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-7.667.874
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	-164.960
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	-7.832.834
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	14.800.000
	<hr/> <hr/>

Investeringssejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringssejendomme 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 8 % og afkastkravet er for lagerejendomme fastsat til 9,8% . 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 2022. 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 1.604 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.051 t.kr.

NOTER

			Investerings- ejendomme
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	3.551.066	3.234.787	2.965.400
	<u>3.551.066</u>	<u>3.234.787</u>	<u>2.965.400</u>
 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38			
Værdi ultimo indregnet i balancen			
Investeringsejendomme		14.800.000	14.800.000
		<u>14.800.000</u>	<u>14.800.000</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen			
Investeringsejendomme		164.960	0
		<u>164.960</u>	<u>0</u>
 4 Eventualposter mv.			
Virksomheden hæfter solidarisk med andre sambeskattede virksomheder i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.			
 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Prioritetsgæld er sikret ved pant i virksomhedens ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør 14.800 t.kr. pr. 31. december 2022.			
Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 500 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 2.000 t.kr. pr. 31. december 2022.			

Jan Kristian Kjeldsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jan Kristian Kjeldsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 37d3df07-22c7-4b61-ab1b-e9874f0f8f96
Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 07:59:52
Underskrevet med MitID



Tom Ernst Kjeldsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tom Ernst Kjeldsen
Bestyrelsesmedlem
ID: b44dca3e-0796-4b62-884a-61bdc7cfa442
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 08:00:29
Underskrevet med MitID



Jens Kristian Kjeldsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Kristian Kjeldsen
Direktør
ID: 85ca05fa-98fe-483f-b411-821fced545f5
Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 09:40:59
Underskrevet med MitID



Jens Kristian Kjeldsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Kristian Kjeldsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 85ca05fa-98fe-483f-b411-821fced545f5
Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 09:40:59
Underskrevet med MitID



Jens Kristian Kjeldsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Kristian Kjeldsen
Dirigent
ID: 85ca05fa-98fe-483f-b411-821fced545f5
Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 09:40:59
Underskrevet med MitID



Jens Jørgen Tolstrup Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Jørgen Tolstrup Hansen
Bestyrelsesformand
ID: a69e6beb-e32f-40a5-bf77-7559fead3eb2
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2023 kl.: 18:04:59
Underskrevet med MitID



Jesper Falk Hansen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Jesper Falk Hansen
Revisor
ID: 15846887
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 08:23:43
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.