

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

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15/5 2025

---

Jens Kristian Kjeldsen  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ryomgård, den 15/5 2025

### 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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024 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 15/5 2025

**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 2024  
Dokument ref.: 666 / JFH / ADB / MJ

**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 2024 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 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

### Investerings ejendomme

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>1.162.912</b>	<b>1.200.516</b>
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>1.162.912</b>	<b>1.200.516</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	4.396	24.873
Andre finansielle omkostninger.....	-228.255	-159.561
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>939.053</b>	<b>1.065.828</b>
Skat af årets resultat.....	-206.592	-234.482
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>732.461</b>	<b>831.346</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	732.461	831.346
Overført resultat.....	0	0
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>732.461</b>	<b>831.346</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**  
**AKTIVER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
2 Investeringsejendomme .....	14.800.000	14.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>14.800.000</b>	<b>14.800.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>14.800.000</b>	<b>14.800.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	0	650.551
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>0</b>	<b>650.551</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>0</b>	<b>650.551</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>14.800.000</b>	<b>15.450.551</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**  
**PASSIVER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Virksomhedskapital .....	6.810.591	6.810.591
Overført resultat.....	1.189.409	1.189.409
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	732.461	831.346
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>8.732.461</b>	<b>8.831.346</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	2.983.415	2.988.925
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.983.415</b>	<b>2.988.925</b>
Prioritetsgæld.....	0	3.235.937
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>0</b>	<b>3.235.937</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	22.500	22.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	2.712.745	0
Selskabsskat.....	212.102	234.735
Anden gæld.....	136.777	137.608
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.084.124</b>	<b>394.343</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>3.084.124</b>	<b>3.630.280</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>14.800.000</b>	<b>15.450.551</b>

- 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 4 Eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>1</u>	<u>1</u>
		<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....		22.632.834
Tilgang i årets løb .....		0
Afgang i årets løb .....		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2024 .....		<u>22.632.834</u>
Af-/nedskrivninger, primo .....		-7.832.834
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....		0
Årets af-/nedskrivninger .....		<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2024 .....		<u>-7.832.834</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....</b>		<b><u>14.800.000</u></b>

**Investerings ejendomme**

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 erhvervs ejendomme fastsat til 8 % og afkastkravet er for lagerejendomme fastsat til 9,5% . Selskabet råder over en erhvervs ejendom 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 erhvervs ejendommene.

**NOTER****Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 14.800 t.kr. pr. 31/12 2024. 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 1.646 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.116 t.kr.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Investeringsejendomme .....	14.800.000	14.800.000
	<u>14.800.000</u>	<u>14.800.000</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**

Virksomhedens aktiver er ikke pantsat, og der er ikke afgivet nogen sikkerhedsstillelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Jan Kristian Kjeldsen

Navn returneret af MitId: Jan Kristian Kjeldsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 37d3df07-22c7-4b61-ab1b-e9874f0f8f96  
IP-adresse: 5.103.48.206:27226  
Dato for underskrift: 16-05-2025 12:30:50 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Tom Ernst Kjeldsen

Navn returneret af MitId: Tom Ernst Kjeldsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 42797cda-2724-4dd5-8e02-f0574053ed8e  
IP-adresse: 1.47.149.138:56241  
Dato for underskrift: 16-05-2025 07:58:12 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Jens Jørgen Tolstrup Hansen

Navn returneret af MitId: Jens Jørgen Tolstrup Hansen  
Bestyrelsesformand  
ID: a69e6beb-e32f-40a5-bf77-7559fead3eb2  
IP-adresse: 2.108.45.235:3468  
Dato for underskrift: 16-05-2025 11:57:50 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Jens Kristian Kjeldsen

Navn returneret af MitId: Jens Kristian Kjeldsen  
Bestyrelsesmedlem, Direktør og Dirigent  
ID: 85ca05fa-98fe-483f-b411-821fced545f5  
IP-adresse: 80.208.70.28:4094  
Dato for underskrift: 16-05-2025 14:13:18 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Jesper Falk Hansen

Navn returneret af MitId: Jesper Falk Hansen  
Revisor  
ID: 1281c680-9455-46a9-9728-e1059b82e4f5  
IP-adresse: 195.249.122.118:9586  
CVR-match med MitId  
Dato for underskrift: 16-05-2025 14:45:34 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 8d2e01mhrH25257837