

## **CGA Invest ApS**

Byvej 39  
2650 Hvidovre

CVR-nr. 20 24 19 93

### **Årsrapport for 2023**

(26. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. juni 2024

---

Torben Andreasen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for CGA Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 17. juni 2024

### **Direktion**

Christian Gerner Andreasen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i CGA Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CGA Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 for 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.

Hellerup, den 17. juni 2024

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen  
Statsautoriseret revisor  
mne18488

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	CGA Invest ApS Byvej 39 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 20 24 19 93
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Stiftet: 1. juli 1997
	Hjemsted: Hvidovre
<b>Direktion</b>	Christian Gerner Andreasen
<b>Revisor</b>	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i investering i fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed, såvel direkte som indirekte, herunder gennem investering i andre selskaber med samme eller lignende formål.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 5.589.782, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 175.218.793.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CGA Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

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 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 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

### Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat består af andre eksterne omkostninger.

### 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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Indtægter af kapitalinteresser**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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.

## **Balancen**

### **Kapitalandele i kapitalinteresser**

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **Tilgodehavender**

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

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-22.091</b>	<b>-20</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-22.091</b>	<b>-20</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		5.020.499	-2.229
Finansielle indtægter	2	756.983	834
Finansielle omkostninger		<u>-12.082</u>	<u>-20</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.743.309</b>	<b>-1.435</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-153.527</u>	<u>-270</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>5.589.782</u></b>	<b><u>-1.705</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.000.000	1.000
Ekstraordinært udbytte		3.040.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.020.499	-2.229
Overført resultat		<u>-3.470.717</u>	<u>-476</u>
		<b><u>5.589.782</u></b>	<b><u>-1.705</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i kapitalinteresser	4	148.162.184	143.141
Tilgodehavender i kapitalinteresser	5	<u>27.210.401</u>	<u>11.248</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>175.372.585</u></b>	<b><u>154.389</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>175.372.585</u></b>	<b><u>154.389</u></b>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		0	18.939
Andre tilgodehavender		<u>4.868</u>	<u>543</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>4.868</u></b>	<b><u>19.482</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>240.961</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>245.829</u></b>	<b><u>19.485</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>175.618.414</u></b>	<b><u>173.874</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.256.847	1.257
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		15.308.796	10.288
Overført resultat		157.653.150	161.124
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>175.218.793</u></b>	<b><u>173.669</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>7</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>7</u></b>
Selskabsskat		128.842	177
Anden gæld		<u>270.779</u>	<u>21</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>399.621</u></b>	<b><u>198</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>399.621</u></b>	<b><u>198</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>175.618.414</u></u></b>	<b><u><u>173.874</u></u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Foreslået ekstraordinæ rt udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.256.847	10.288.297	161.123.867	1.000.000	0	173.669.011
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.000.000	0	-1.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	-3.040.000	-3.040.000
Årets resultat	0	5.020.499	-3.470.717	1.000.000	3.040.000	5.589.782
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>1.256.847</b>	<b>15.308.796</b>	<b>157.653.150</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>175.218.793</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	TDKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Der er ikke udbetalt vederlag hertil.</p>		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra kapitalinteresser	743.584	819
Andre finansielle indtægter	11.994	15
Andre reguleringer af finansielle indtægter	<u>1.405</u>	<u>0</u>
	<u><b>756.983</b></u>	<u><b>834</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	160.842	177
Regulering af udskudt skat	-7.315	7
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>86</u>
	<u><b>153.527</b></u>	<u><b>270</b></u>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	TDKK
<b>4 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2023	132.852.888	132.853
Tilgang i årets løb	<u>500</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>132.853.388</u>	<u>132.853</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	10.288.297	6.480
Årets resultat	5.020.499	-2.229
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	<u>0</u>	<u>6.037</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>15.308.796</u>	<u>10.288</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>148.162.184</u></b>	<b><u>143.141</u></b>

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
And. Invest ApS	Hvidovre	33,33%
SELV ApS	Hvidovre	0,50%

## Noter

### 5 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i kapitalinteresse r
Kostpris 1. januar 2023	11.472.763
Tilgang i årets løb	15.737.638
Kostpris 31. december 2023	<u>27.210.401</u>
Nedskrivninger 1. januar 2023	<u>0</u>
Nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>27.210.401</u></u></b>

Af tilgodehavender i kapitalinteresser forventes kr. 1.000.000 tilbagebetalt i det kommende år.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for tredjemands realkreditlån i alt t.kr. 58.251 samt tredjemands realkreditlån t.kr. 11.634.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der påhviler ikke selskabet nogle pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.