ROBÆK
REVISION · RÅDGIVNING

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

Årsrapport
1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 28 / 4 2021

_____
Jens Kristian Kjeldsen
Dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: c904856enPS242216911

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis 8

Resultatopgørelse 12

Balance 13

Noter 15

This document has esignatur Agreement-ID: c904856enPS242216911

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ryomgård, den 28 / 4 2021

Direktion

Jens Kristian Kjeldsen

Bestyrelse

Jens Jørgen Tolstrup Hansen
Formand

Tom Ernst Kjeldsen

Jan Kristian Kjeldsen

Jens Kristian Kjeldsen

This document has esignatur Agreement-ID: c904856enPS242216911

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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

This document has esignatur Agreement-ID: c904856enPS242216911

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 28 / 4 2021

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33946406

Jesper Falk Hansen
Statsaut. revisor
mne33773

This document has esignatur Agreement-ID: c904856enPS242216911

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 2020
	Dokument ref.:	666 / JFH / ADB / MI
Bestyrelse	Jens Jørgen Tolstrup Hansen, formand Tom Ernst Kjeldsen Jan Kristian Kjeldsen Jens Kristian Kjeldsen	
Direktion	Jens Kristian Kjeldsen	
Revisor	ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	

This document has esignatur Agreement-ID: c904856enPS242216911

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.

This document has esignatur Agreement-ID: c904856enPS242216911

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for CG-Ejendomme A/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investeringsejendomme

Tidligere blev grunde og bygninger indregnet og målt til kostpris med fradrag af afskrivninger. Nu indregnes og måles investeringsejendomme til dagsværdi med regulering over resultatopgørelsen. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis, og effekten er indregnet på egenkapitalen primo. Ændringen indebærer en forøgelse af egenkapitalen på 1.275 t.kr. og ændringen har påvirket årets resultat positivt med 119 t.kr. efter skat.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

This document has esignatur Agreement-ID: c904856enPS242216911

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 administrationsselskab 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

This document has esignatur Agreement-ID: c904856enPS242216911

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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.

This document has esignatur Agreement-ID: c904856enPS242216911

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

This document has esignatur Agreement-ID: c904856enPS242216911

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	**1.027.285**	**1.026.250**
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	37.559	23.641
Andre finansielle omkostninger	-34.736	-31.337
RESULTAT FØR SKAT	**1.030.108**	**1.018.554**
Skat af årets resultat	-226.624	-197.833
ÅRETS RESULTAT	**803.484**	**820.721**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.064.246	701.412
Overført resultat	-260.762	119.309
DISPONERET I ALT	**803.484**	**820.721**

This document has esignatur Agreement-ID: c904856enPS242216911

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
AKTIVER

		2020 kr.	2019 kr.
1	Investeringsejendomme	12.800.000	12.800.000
	Materielle anlægsaktiver	**12.800.000**	**12.800.000**
	ANLÆGSAKTIVER	**12.800.000**	**12.800.000**
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.418.328	1.177.442
	Tilgodehavender	**1.418.328**	**1.177.442**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**1.418.328**	**1.177.442**
	AKTIVER	**14.218.328**	**13.977.442**

This document has esignatur Agreement-ID: c904856enPS242216911

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

		2020 kr.	2019 kr.
	Virksomhedskapital	5.810.000	5.810.000
	Overført resultat	1.014.665	1.275.427
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.064.246	701.412
	EGENKAPITAL	**7.888.911**	**7.786.839**
	Hensættelse til udskudt skat	2.581.527	2.581.515
	HENSATTE FORPLIGTELSER	**2.581.527**	**2.581.515**
	Prioritetsgæld	3.235.679	3.241.427
2	**Langfristede gældsforpligtelser**	**3.235.679**	**3.241.427**
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18.000
	Selskabsskat	226.612	224.063
	Anden gæld	267.599	125.598
	Kortfristede gældsforpligtelser	**512.211**	**367.661**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**3.747.890**	**3.609.088**
	PASSIVER	**14.218.328**	**13.977.442**

3 Eventualposter mv.
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

This document has esignatur Agreement-ID: c904856enPS242216911

NOTER

		Investerings-ejendomme
1	**Materielle anlægsaktiver**	
	Kostpris, primo	19.620.000
	Tilgang i årets løb	0
	Afgang i årets løb	0
	Kostpris 31. december 2020	19.620.000
	Af-/nedskrivninger, primo	-6.820.000
	Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
	Årets af-/nedskrivninger	0
	Af-/nedskrivninger 31. december 2020	-6.820.000
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	**12.800.000**

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 8 %. Selskabet råder over en erhvervsejendom på 4.341 m2. I driftsbudgettet til afkastberegningerne er budgetteret med gennemsnitlig 20 kr/m2 til reparation og vedligeholdelse for erhvervsejendommen.

Følsomhedsanalyse
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 12.800 t.kr. pr. 31/12 2020. 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 1.420 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.824 t.kr.

This document has esignatur Agreement-ID: c904856enPS242216911

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	3.241.427	3.235.679	3.235.679
	3.241.427	**3.235.679**	**3.235.679**

3 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.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i virksomhedens ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 12.800 t.kr. pr. 31. december 2020.

This document has esignatur Agreement-ID: c904856enPS242216911

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jens Kristian Kjeldsen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-609888657046
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2021 kl.: 15:48:37
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jens Kristian Kjeldsen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-609888657046
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2021 kl.: 15:48:37
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jens Kristian Kjeldsen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-609888657046
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2021 kl.: 15:48:37
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jens Jørgen Tolstrup Hansen

Som Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-563498495283
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2021 kl.: 15:41:11
Underskrevet med NemID

NEM ID

Tom Ernst Kjeldsen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-789452466065
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2021 kl.: 16:01:38
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jan Kristian Kjeldsen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-888762140207
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2021 kl.: 21:38:53
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Falk Hansen

Som Revisor
RID: 15846887
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2021 kl.: 08:33:23
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.

Secured by esignatur

This document has esignatur Agreement-ID: c904856enPS242216911