

# CGM Investeringselskab ApS

Hjemstedsadresse: c/o DRACHMANN ADVOKATER, Nordhavnsvej 1, 3000 Helsingør

CVR-nummer 34 71 11 78

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2016

---

Claus Gram Mikkelsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

## Selskabsoplysninger

Selskabet	CGM Investeringselskab ApS c/o DRACHMANN ADVOKATER Nordhavnsvej 1 3000 Helsingør  Hjemstedskommune: Helsingør
Direktion	Claus Gram Mikkelsen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	24. august 2014
Regnskabsår	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt udlejning af samme og anden dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

For regnskabsåret 2016 og frem forventes positive driftsresultater og ledelsen forventer, at kapitalen kan re-etableres ved egen indtjening.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 – 31. december 2015 for CGM Investeringselskab 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 12. april 2016

Direktion

Claus Gram Mikkelsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i CGM Investeringsselskab ApS:

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CGM Investeringsselskab ApS for regnskabsåret 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisoreres etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på at selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen har aflagt årsrapporten efter principper for going concern jf. note 1. Vi har ikke fundet grund til at anlægge en anden vurdering.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 12. april 2016

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Søren Appelrod

statsautoriseret revisor

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for CGM Investeringselskab ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

## Regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter husleje og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger i form af ejendomsskatter, varme og elektricitet, mv. der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse 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 poster direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50	år
-----------	----	----



## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Skyldig skat og udskudt skat

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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar 2015 - 31. december 2015

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	273.669	49.540
Afskrivninger	79.210	76.031
Resultat før renter	194.459	-26.491
Finansielle omkostninger	360.076	222.327
Resultat før skat	-165.617	-248.818
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-165.617	-248.818
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	-165.617	-248.818
Disponeret	-165.617	-248.818

## Balance 31. december 2015

## Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2		
Grunde og bygninger	5.963.053	5.800.642
Materielle anlægsaktiver	5.963.053	5.800.642
Anlægsaktiver	5.963.053	5.800.642
Andre tilgodehavender	37.495	34.751
Tilgodehavender i alt	37.495	34.751
Likvide beholdninger	55.635	226.562
Omsætningsaktiver	93.130	261.313
Aktiver i alt	6.056.183	6.061.955

## Balance 31. december 2015

## Passiver

Note	2015	2014
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-545.201	-379.584
3 Egenkapital	-465.201	-299.584
4 Gæld til realkreditinstitutter	3.694.174	3.088.177
Langfristet gæld	3.694.174	3.088.177
Kortfristet del af langfristet gæld	86.088	64.705
Anden gæld	2.741.122	3.208.657
Kortfristet gæld	2.827.210	3.273.362
Gæld i alt	6.521.384	6.361.539
Passiver i alt	6.056.183	6.061.955
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter til årsrapporten

### 1 Ledelsens oplysninger

Selskabets egenkapital er tabt. Ledelsen forventer at selskabet fortsat vil råde over de nødvendige kreditfaciliteter, samt at selskabet har muligheder for fremtidig indtjening, som muliggør retablering af selskabets egenkapital. Det er derfor ledelsens opfattelse at forudsætningerne for at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift er opfyldt.

### 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar	5.889.986
Årets afgang	0
Årets tilgang	241.621
Anskaffelsessum 31. december	6.131.607
Afskrivninger 1. januar	89.344
Årets afskrivninger	79.210
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 31. december	168.554
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.963.053
Kontant ejendomsvurdering	5.020.000

### 3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital primo	80.000	-379.584	0
Årets resultat	0	-165.617	0
Egenkapital ultimo	80.000	-545.201	0

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
4 Realkreditinstitutter		
Forfald efter 5 år	3.301.885	2.780.212
Forfald 1-5 år	392.289	307.965
Forfald inden 1 år	86.088	64.705
	<u>3.780.262</u>	<u>3.152.882</u>

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 150 til sikkerhed for E/F Hørsholm Park.

Til sikkerhed for realkreditlån er deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.038 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 5.963