

CGM Investeringselskab ApS

Hjemstedsadresse: Constantin Hansens Gade 12, 2. tv., 1799 København V

CVR-nummer 34 71 11 78

Årsrapport 2017

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2018

Claus Gram Mikkelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsregnskabet	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	CGM Investeringselskab ApS Constantin Hansens Gade 12, 2. tv. 1799, København V Hjemstedskommune: København
Direktion	Claus Gram Mikkelsen
Revisor	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	24. august 2012
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom samt udlejning af samme og anden dermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 – 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. maj 2018

Direktion

Claus Gram Mikkelsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i CGM Investeringsselskab ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for CGM Investeringsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 29. maj 2018
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Søren Appelrod
statsautoriseret revisor
mne23301

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for CGM Investeringselskab ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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.

Regnskabspraksis

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 af- og nedskrivninger.

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 vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	50 år	Forventet scrapværdi	0%
-----------	-------	----------------------	----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

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.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

Note	2017	2016
Bruttofortjeneste	50.080	185.368
Afskrivninger	90.640	90.640
Resultat før renter	-40.560	94.728
Finansielle omkostninger	235.764	264.102
Resultat før skat	-276.324	-169.374
3 Skat af årets resultat	-117.814	-100.184
Årets resultat	-158.510	-69.190
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	-158.510	-69.190
Disponeret	-158.510	-69.190

Balance 31. december 2017

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
4 Grunde og bygninger	7.085.510	6.770.413
Materielle anlægsaktiver	7.085.510	6.770.413
Anlægsaktiver	7.085.510	6.770.413
Andre tilgodehavender	0	12.226
Tilgodehavender i alt	0	12.226
Likvide beholdninger	81.786	68.544
Omsætningsaktiver	81.786	80.770
Aktiver i alt	7.167.296	6.851.183

Balance 31. december 2017

Passiver

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Selskabskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	663.000	663.000
Overført resultat	-772.901	-614.391
5 Egenkapital	<u>-29.901</u>	<u>128.609</u>
Hensættelser til udskudt skat	<u>-30.998</u>	<u>86.816</u>
Hensatte forpligtelser	<u>-30.998</u>	<u>86.816</u>
6 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	<u>3.514.311</u>	<u>3.606.260</u>
Langfristet gæld	<u>3.514.311</u>	<u>3.606.260</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	89.475	87.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.543.554	2.843.685
Anden gæld	80.855	98.813
Kortfristet gæld	<u>3.713.884</u>	<u>3.029.498</u>
Gæld i alt	<u>7.228.195</u>	<u>6.635.758</u>
Passiver i alt	<u>7.167.296</u>	<u>6.851.183</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsregnskabet

1 Fortsat drift

Selskabet har tabt dets selskabskapital. Ledelsen forventer, at egenkapitalen kan reetableres ved egen indtjening inden for en årrække.

Selskabets anpartshaver har tilkendegivet at støtte selskabet, hvorfor ledelsen har aflagt årsrapporten efter principper for going concern.

2 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
3 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	86.816	0
Regulering af årets hensættelse	-60.792	-100.184
Regulering udskudt skat på opskrivning af ejendomme	-57.022	187.000
Udskudt skat 31. december	<u>-30.998</u>	<u>86.816</u>

Noter til årsregnskabet

4	Materielle anlægsaktiver			
				Grunde og bygninger
	Anskaffelsessum 1. januar			6.179.607
	Årets afgang			0
	Årets tilgang			405.737
	Anskaffelsessum 31. december			6.585.344
	Opskrivninger 1. januar			850.000
	Årets opskrivning			0
	Årets nedskrivning			0
	Opskrivninger 31. december			850.000
	Afskrivninger 1. januar			259.194
	Årets afskrivninger			90.640
	Tilbageførte afskrivninger på årets afgang			0
	Afskrivninger 31. december			349.834
	Regnskabsmæssig værdi 31. december			7.085.510
	Kontant ejendomsvurdering			4.120.000
5	Egenkapital			
		Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
	Egenkapital primo	80.000	663.000	-614.391
	Årets resultat	0	0	-158.510
	Egenkapital ultimo	80.000	663.000	-772.901

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
6 Realkreditinstitutter		
Forfald efter 5 år	3.156.410	3.258.255
Forfald 1-5 år	357.901	348.005
Forfald inden 1 år	89.475	87.000
	<u>3.603.786</u>	<u>3.693.260</u>

7 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. 6.964