

CGM Investeringselskab ApS

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

CVR-nummer 34 71 11 78

Årsrapport 2018

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2019

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 Investeringsselskab 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.

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.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 – 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018.

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 31. maj 2019

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 2018 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 31. maj 2019

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 Investeringsselskab ApS for 2018 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 salgspris med fradrag af salgskostninger 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

Note	2018	2017
	-15.789	50.080
	-128.057	-40.560
	-372.057	-276.324
	-521.393	-215.532
Resultatdisponering:		
	0	0
	-117.000	0
	-404.393	-215.532
	-521.393	-215.532

Balance 31. december 2018

Aktiver

Note	2018	2017
4 Grunde og bygninger	7.088.615	7.085.510
Materielle anlægsaktiver	7.088.615	7.085.510
Anlægsaktiver	7.088.615	7.085.510
Andre tilgodehavender	512	0
Udskudt skatteaktiv	0	30.998
Tilgodehavender i alt	512	30.998
Likvide beholdninger	53.063	81.786
Omsætningsaktiver	53.575	112.784
Aktiver i alt	7.142.190	7.198.294

Balance 31. december 2018

Passiver

Note	2018	2017
Selskabskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	546.000	663.000
Overført resultat	-1.294.294	-772.901
5 Egenkapital	-668.294	-29.901
3 Hensættelser til udskudt skat	85.338	0
Hensatte forpligtelser	85.338	0
6 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	3.419.749	3.514.311
Langfristet gæld	3.419.749	3.514.311
Kortfristet del af langfristet gæld	92.018	89.475
Kreditinstitutter i øvrigt	4.213	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	4.098.410	3.543.554
Anden gæld	110.756	80.855
Kortfristet gæld	4.305.397	3.713.884
Gæld i alt	7.725.146	7.228.195
Passiver i alt	7.142.190	7.198.294
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.

	2018	2017
3 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	-30.998	86.816
Regulering af årets hensættelse	149.336 ,	-60.792
Regulering udskudt skat på opskrivning af ejendomme	-33.000	-57.022
Udskudt skat 31. december	85.338	-30.998

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar	6.585.344
Årets afgang	0
Årets tilgang	265.373
Anskaffelsessum 31. december	6.850.717
Opskrivninger 1. januar	850.000
Årets opskrivning	0
Årets tilbageførte opskrivning	-150.000
Opskrivninger 31. december	700.000
Afskrivninger 1. januar	349.834
Årets afskrivninger	112.268
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 31. december	462.102
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.088.615
Offentlig ejendomsvurdering	3.970.000

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Egenkapital primo	80.000	663.000	-772.901
Tilbageført opskrivning	0	-117.000	0
Årets resultat	0	0	-521.393
Egenkapital ultimo	80.000	546.000	-1.294.294

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
6 Realkreditinstitutter		
Forfald efter 5 år	3.051.675	3.156.410
Forfald 1-5 år	368.074	357.901
Forfald inden 1 år	92.018	89.475
	3.511.767	3.603.786

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. 7.239

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.

Claus Mikkelsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-265013807397
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2019 kl.: 18:45:27
Underskrevet med NemID

Claus Mikkelsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-265013807397
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2019 kl.: 18:45:27
Underskrevet med NemID

Søren Appelrod

Som Revisor NEM ID
RID: 1286826806090
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2019 kl.: 18:49:36
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 25a737e0N1US22481345