

# CGM Investeringselskab ApS

Hjemstedsadresse: Nordhavnsvej 1A, 3000 Helsingør

CVR-nummer 34 71 11 78

## Årsrapport 2021

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2022

---

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
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

## Selskabsoplysninger

Selskabet	CGM Investeringselskab ApS Nordhavnsvej 1A 3000 Helsingør  Hjemstedskommune: Helsingør
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 2021 – 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021.

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 30. maj 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 30. maj 2022  
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 2021 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 direkte omkostninger 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.

Direkte omkostninger omfatter ejendomsskatter, varme, vand 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 nominel 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 2021

Note	2021	2020
Bruttofortjeneste	627.405	54.686
4 Afskrivninger	69.661	84.263
Resultat før renter	557.744	-29.577
Finansielle indtægter	9.260	0
Finansielle omkostninger	167.399	226.463
Resultat før skat	399.605	-256.040
3 Skat af årets resultat	-183.919	-60.199
Årets resultat	583.524	-195.841
Resultatdisponering:		
Andre reserver	-1.602.900	-257.400
Overført til overført resultat	2.186.424	61.559
Disponeret	583.524	-195.841

## Balance 31. december 2021

## Aktiver

Note	2021	2020
4 Grunde og bygninger	1.979.963	7.217.923
Materielle anlægsaktiver	1.979.963	7.217.923
 Anlægsaktiver	 1.979.963	 7.217.923
Udskudt skatteaktiv	0	0
Andre tilgodehavender	30.171	13.616
Tilgodehavender i alt	30.171	13.616
 Likvide beholdninger	 172.311	 114.384
 Omsætningsaktiver	 202.482	 128.000
 Aktiver i alt	 2.182.445	 7.345.923

## Balance 31. december 2021

## Passiver

Note	2021	2020
Selskabskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	0	1.602.900
Overført resultat	505.336	-1.681.088
Egenkapital	585.336	1.812
3 Hensættelser til udskudt skat	0	338.442
Hensatte forpligtelser	0	338.442
5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	1.037.871	2.588.520
Langfristet gæld	1.037.871	2.588.520
Kortfristet del af langfristet gæld	59.066	117.917
Skyldig selskabsskat	154.523	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	294.999	4.210.441
Anden gæld	50.650	88.791
Kortfristet gæld	559.238	4.417.149
Gæld i alt	1.597.109	7.005.669
Passiver i alt	2.182.445	7.345.923
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	546.000	-1.742.647	-1.116.647
Opskrivning ejendom		1.314.300		
Årets resultat		-257.400	61.559	-195.841
Egenkapital 31. december 2020	80.000	1.602.900	-1.681.088	-1.312.488
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	1.602.900	-1.681.088	1.812
Årets resultat		-1.602.900	2.186.424	583.524
Egenkapital 31. december 2021	80.000	0	505.336	585.336

## Noter til årsregnskabet

### 1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

	2021	2020
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	154.523	0
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	-338.442	-60.199
	<u>-183.919</u>	<u>-60.199</u>
<b>3 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	338.442	27.941
Regulering af årets hensættelse	-338.442	-60.199
Regulering udskudt skat på opskrivning af ejendomme	0	370.700
Udskudt skat 31. december	<u>0</u>	<u>338.442</u>

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
4 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum 1. januar	5.679.549	6.850.717
Årets afgang	-3.414.800	-1.354.448
Årets tilgang	0	183.280
Anskaffelsessum 31. december	<u>2.264.749</u>	<u>5.679.549</u>
Opskrivninger 1. januar	2.055.000	700.000
Årets opskrivning	-2.055.000	1.685.000
Årets tilbageførte opskrivning	0	-330.000
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>2.055.000</u>
Afskrivninger 1. januar	516.626	572.994
Årets afskrivninger	69.661	84.263
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	-301.501	-140.631
Afskrivninger 31. december	<u>284.786</u>	<u>516.626</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.979.963</u>	<u>7.217.923</u>
Offentlig ejendomsvurdering	<u>980.000</u>	<u>3.010.000</u>

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
5 Realkreditinstitutter		
Forfald efter 5 år	801.605	2.116.850
Forfald 1-5 år	236.266	471.670
Forfald inden 1 år	59.066	117.917
	<u>1.096.937</u>	<u>2.706.437</u>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 85 til sikkerhed for E/F Hørsholm Park.

Til sikkerhed for realkreditlån er deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.346 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 1.980.

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.



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 Gram Mikkelsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-265013807397  
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2022 kl.: 20:19:32  
Underskrevet med NemID

## Claus Gram Mikkelsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-265013807397  
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2022 kl.: 20:19:32  
Underskrevet med NemID

## Søren Appelrod

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1286826806090  
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2022 kl.: 20:36:37  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 275fb4zKnQq247734433