



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CGJ Ejendomme ApS

Skovkilevej 11

4640 Faxe

(CVR-nr. 35 21 04 74)

Årsrapport for 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29/9 2016

Christian Granau Jeppesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side**Selskabsoplysninger****2****Påtegninger**

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors erklæringer

4**Ledelsesberetning**

Beretning

6**Årsregnskab for 1. maj 2015 - 30. april 2016**

Anvendt regnskabspraksis

8

Resultatopgørelse

12

Balance

13

Noter

15

Selskabsoplysninger

Selskabet CGJ Ejendomme ApS
Skovkilevej 11
4640 Faxe

CVR-nr.: 35 21 04 74
Regnskabsperiode: 1. maj 2015 - 30. april 2016

Direktion Christian Granau Jeppesen

Revisor Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6, 4600 Køge
www.addere.dk

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 30. april 2016 for CGJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 29. september 2016

Direktion



Christian Granau Jeppesen

Den uafhængige revisors erklæringer

4

Til kapitalejerne i CGJ Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CGJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Køge, den 29. september 2016

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)



Brian Hildskov Hansen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning af fast ejendom.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 1.066.857. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. maj 2015 - 30. april 2016 og balancen pr. 30. april 2016.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Selskabet har ændret regnskabspraksis for investeringsejendomme. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for CGJ Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Investeringsejendomme er tidligere indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Årsagen til ændring af regnskabspraksis skyldes selskabets hovedaktivitet med investering i investeringsejendomme, hvorfor indregning til dagsværdi vurderes mest retvisende.

Den samlede værdiregulering af investeringsejendomme er indregnet i resultatopgørelsen for 2015/16.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forbedring af årets resultat før skat på kr. 1,350 mio. Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 275, hvorefter årets resultat efter skat forbedres med kr. 1,075 mio. Sidste års resultat er uændret. Dette års balancesum forøges med kr. 1,350 mio., mens egenkapitalen forøges med kr. 1,075 mio. Sidste års balancesum og egenkapital er uændret.

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

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud

Moderselskabet CGJ Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, 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 skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

11

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste	1.690.444	197.378
Af- og nedskrivninger	0	-34.600
Driftsresultat	1.690.444	162.778
Andre finansielle indtægter	394	8.403
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-107.627	-36.000
Andre finansielle omkostninger	-220.584	-58.759
Resultat før skat	1.362.627	76.422
1 Skat af årets resultat	-295.770	-27.259
ÅRETS RESULTAT	1.066.857	49.163
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.066.857	49.163
Anvendelse i alt	1.066.857	49.163

Balance pr. 30. april

12

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
2 Investeringsejendomme	11.400.000	6.825.800
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.400.000</u>	<u>6.825.800</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>11.400.000</u>	<u>6.825.800</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	4.310
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>4.310</u>
Likvide beholdninger	<u>477.754</u>	<u>312.485</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>477.754</u>	<u>316.795</u>
AKTIVER I ALT	<u>11.877.754</u>	<u>7.142.595</u>

Balance pr. 30. april

13

PASSIVER

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.119.143	1.052.286
3 EGENKAPITAL I ALT	2.199.143	1.132.286
1 Udskudt skat	289.092	0
HENSÆTTELSER I ALT	289.092	0
Gæld til realkreditinstitutter	6.575.638	1.340.305
Anden gæld	0	2.967.000
4 Langfristet gæld i alt	6.575.638	4.307.305
Gæld til realkreditinstitutter	280.000	90.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.881	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.090.709	335.404
Anden gæld	402.291	1.265.100
Kortfristet gæld i alt	2.813.881	1.703.004
GÆLD I ALT	9.389.519	6.010.309
PASSIVER I ALT	11.877.754	7.142.595
5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	6.678	27.259
Årets regulering af udskudt skat	289.092	0
	<u>295.770</u>	<u>27.259</u>
2 Investeringsejendomme		
Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi baseret på en afkastbaseret model. Investeringsejendomme er indregnet til et afkast på ca. 7 %.		
3 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat		
Saldo primo	1.052.286	1.003.123
Årets resultat	1.066.857	49.163
	<u>2.119.143</u>	<u>1.052.286</u>
Egenkapital ultimo	<u>2.199.143</u>	<u>1.132.286</u>
4 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>5.456.000</u>	<u>930.000</u>

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Sambeskatning

CGJ Ejendomme ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for CGJ Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>7.257.000</u>
Ejerpantebrev i ejendom (i egen behold), nominelt	<u>500.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>11.400.000</u>