

**ÅRSRAPPORT**  
**1. maj 2021 - 30. april 2022**

**CGJ Ejendomme ApS**  
Skovkilevej 11  
4640 Faxe

CVR nr. 35210474

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 20. september 2022

**Dirigent**

Christian Granau Jeppesen

# Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. maj 2021 - 30. april 2022	10
Balance pr. 30. april 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

# Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021/22 for CGJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 20. september 2022

## **Direktion**

Christian Granau Jeppesen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

## Til kapitalejerne i CGJ Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CGJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ringsted, den 20. september 2022

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Christian Hjortshøj  
statsautoriseret revisor  
mne34485

# Ledelsesberetning

---

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentlige aktiviteter er at drive udlejning af fast ejendom.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets drift har i året udviklet sig positivt og markedet for erhvervsejendomme har ligeledes udvist positiv udvikling. De positive udviklinger afspejler sig i såvel resultatopgørelse som balance for året.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

## **Forventet udvikling**

Ledelsen forventer at den positive udvikling fortsætter i det kommende år.

## **Betydningsfulde hændelser efter balancedagen**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for CGJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 2021/22 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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.

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

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, driftsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter årets omkostninger til drift af investeringsejendomme mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, tab på debitorer mv.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

## Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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



# Anvendt regnskabspraksis

---

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

## Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

## Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj 2021 - 30. april 2022

Note	2021/22	2020/21
Bruttofortjeneste	1.034.538	1.294.108
1. Personaleomkostninger	-251.388	-228.531
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.091.175
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>783.150</b>	<b>2.156.752</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	24.833	0
Andre finansielle indtægter	0	3.475
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	-19.792
Øvrige finansielle omkostninger	-290.648	-178.097
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>517.335</b>	<b>1.962.338</b>
Skat af årets resultat	-113.793	-401.373
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>403.542</b>	<b>1.560.965</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	403.542	1.560.965
<b>Disponeret i alt</b>	<b>403.542</b>	<b>1.560.965</b>

## Balance pr. 30. april 2022

Note	2021/22	2020/21
<b>AKTIVER</b>		
2. Investeringsejendomme	21.500.000	21.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.500.000</b>	<b>21.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>21.500.000</b>	<b>21.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.740	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.859.840	0
Periodeafgrænsningsposter	196.582	226.069
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.078.162</b>	<b>226.069</b>
Likvide beholdninger	842.903	984.671
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>842.903</b>	<b>984.671</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.921.065</b>	<b>1.210.740</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>24.421.065</b>	<b>22.710.740</b>

## Balance pr. 30. april 2022

Note	2021/22	2020/21
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	9.877.579	9.474.038
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>9.957.579</b>	<b>9.554.038</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.165.488	1.127.815
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>1.165.488</b>	<b>1.127.815</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	12.023.909	10.238.743
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.023.909</b>	<b>10.238.743</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	419.000	418.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	175.460	32.713
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	594.401
Selskabsskat	76.120	144.188
Anden gæld	603.509	600.842
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.274.089</b>	<b>1.790.144</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>13.297.998</b>	<b>12.028.887</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>24.421.065</b>	<b>22.710.740</b>
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5. Eventualposter		
6. Dagsværdireguleringer		

## Egenkapitalopgørelse

---

	2021/22	2020/21
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	80.000	80.000
<b>Ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	9.474.037	7.913.073
Overført fra resultatdisponering	403.542	1.560.965
<b>Ultimo</b>	<b>9.877.579</b>	<b>9.474.038</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>9.957.579</b>	<b>9.554.038</b>

# Noter

	2021/22	2020/21
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	246.304	223.864
Andre udgifter til social sikring	5.084	4.667
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>251.388</b>	<b>228.531</b>

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede 1 1

## 2. Investeringsejendomme

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2021/22 baseret på en afkastprocent 5,7-9,4 %

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2021/22 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -1.305 og t.kr. 1.665.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 10.302 efter 5 år.

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger t.kr. 12.443, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 21.500

## 5. Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

# Noter

---

## Investerings- ejendomme

### 6. Dagsværdireguleringer

Dagsværdi 30. april 2022

21.500.000

Dagsværdiniveau

1

### Information om dagsværdiniveauer

Niveau 1:

Værdiansættelse baseret på noterede priser i et aktivt marked, hvor prisen anvendes direkte.

Niveau 2:

Værdiansættelse baseret på observerbare priser i et aktivt marked, hvor prisen er direkte eller indirekte observerbar.

Niveau 3:

Værdiansættelse baseret på ikke-observerbare input, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.

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.

## Christian Granau Jeppesen

---

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-344715797499

Tidspunkt for underskrift: 27-09-2022 kl.: 14:10:33

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Christian Granau Jeppesen

---

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-344715797499

Tidspunkt for underskrift: 27-09-2022 kl.: 14:10:33

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Christian Hjortshøj

---

Som Revisor

RID: 73802972

Tidspunkt for underskrift: 27-09-2022 kl.: 14:56:47

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: cbab08PTHJq2.48425931

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).