

# CSG-Ejendomme ApS

Skavnshøj 2  
9240 Nibe

CVR-nr. 41 02 81 81

## Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 14. juni 2021

---

Steffan Grønhøj  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 20. december - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20. december 2019 - 31. december 2020 for CSG-Ejendomme 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. december 2019 - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 23. marts 2021

### Direktion

Steffan Grønhøj  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i CSG-Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for CSG-Ejendomme ApS for regnskabsåret 20. december 2019 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 23. marts 2021

Revicor  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 13 92 92 97

Jørgen E. Paulsen  
Registeret revisor  
MNE-nr. mne4334

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

CSG-Ejendomme ApS  
Skavnshøj 2  
9240 Nibe

CVR-nr.: 41 02 81 81

Regnskabsperiode: 20. december 2019 - 31. december 2020

Hjemsted: Aalborg Kommune

### Direktion

Steffan Grønhøj, direktør

### Revisor

Revicor  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
Hobrovej 317  
9200 Aalborg SV

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsinvestering, udlejning og anden beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 23.173, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 63.173.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CSG-Ejendomme ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019/20 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen ved forfaldstidspunktet.

### **Ejendomsudgifter**

Ejendomsudgifter indeholder omkostninger vedr. investeringsejendommene som er afholdt for at opnå nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Investerings ejendomme	30 år	500 -1.000 t.kr.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 20. december - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>78.035</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>78.035</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-33.334</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>44.701</b>
Finansielle omkostninger		<u>-15.001</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>29.700</b>
Skat af årets resultat		<u>-6.527</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>23.173</u></u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>23.173</u>
		<b><u><u>23.173</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme		<u>2.566.666</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.566.666</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.566.666</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>40.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>52.500</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>88.034</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>140.534</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.707.200</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>23.173</u>
<b>Egenkapital</b>	2	<b><u>63.173</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.347</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.347</u></b>
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>2.600.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>2.600.000</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		15.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		4.180
Anden gæld		<u>12.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>41.680</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.641.680</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>2.707.200</u></u></b>
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## Noter

	<u>2019/20</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>

Selskabet administreres af en ulønnet direktør

## 2 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført re-</u> <u>sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 20. december 2019	0	0	0
Årets resultat	0	23.173	23.173
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>23.173</u></b>	<b><u>63.173</u></b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>20. december</u> <u>2019</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2020</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Selskabsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>2.600.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.600.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CSG Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## Noter

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 10, der giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2020 udgør t.kr. 1.100. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for Ejerforening.