CG Jensen Ejendomme A/S

Fabriksparken 37, 2600 Glostrup

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 36 04 91 70

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 28/4 2025

Peter Schäfer
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for CG Jensen Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 28. april 2025

Direktion

Michael Spanggaard Larsen
Adm. direktør

Bestyrelse

Peter Schäfer
formand

Jørn Erik Asmussen

Michael Spanggaard Larsen

Jens Hørby Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i CG Jensen Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CG Jensen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Hellerup, den 28. april 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob F Christiansen
statsautoriseret revisor
mne18628

Jakob Thisted Binder
statsautoriseret revisor
mne42816

Selskabsoplysninger

Selskabet	CG Jensen Ejendomme A/S Fabriksparken 37 2600 Glostrup CVR-nr: 36 04 91 70 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 10. regnskabsår Hjemstedskommune: Albertslund
Bestyrelse	Peter Schäfer, formand Jørn Erik Asmussen Michael Spanggaard Larsen Jens Hørby Jensen
Direktion	Michael Spanggaard Larsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje og udvikle fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på DKK 340.879, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 3.163.250.

Begivenheder efter balancedagen

Foruden det oplyste i noten for eventualforpligtelser er der ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		**1.773.803**	**1.772.318**
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-815.600	-815.600
Resultat før finansielle poster		**958.203**	**956.718**
Finansielle indtægter	1	2.960	1.751
Finansielle omkostninger	2	-524.138	-566.798
Resultat før skat		**437.025**	**391.671**
Skat af årets resultat	3	-96.146	-86.152
Årets resultat		**340.879**	**305.519**

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	340.879	305.519
	340.879	**305.519**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		19.110.493	19.926.093
Materielle anlægsaktiver	4	**19.110.493**	**19.926.093**
Anlægsaktiver		**19.110.493**	**19.926.093**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		200.000	200.000
Udskudt skatteaktiv		731.471	731.999
Tilgodehavender		**931.471**	**931.999**
Likvide beholdninger		**3.292**	**236.102**
Omsætningsaktiver		**934.763**	**1.168.101**
Aktiver		**20.045.256**	**21.094.194**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		2.663.250	2.322.371
Egenkapital		**3.163.250**	**2.822.371**
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.847.623	17.348.383
Langfristede gældsforpligtelser	5	**15.847.623**	**17.348.383**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		783.132	664.414
Anden gæld		231.251	239.026
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.034.383**	**923.440**
Gældsforpligtelser		**16.882.006**	**18.271.823**
Passiver		**20.045.256**	**21.094.194**
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	2.322.371	2.822.371
Årets resultat	0	340.879	340.879
Egenkapital 31. december	**500.000**	**2.663.250**	**3.163.250**

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	2.960	1.751
	2.960	**1.751**

	2024	2023
	DKK	DKK
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	499.240	537.013
Andre finansielle omkostninger	24.898	29.785
	524.138	**566.798**

	2024	2023
	DKK	DKK
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	95.618	85.624
Årets udskudte skat	528	528
	96.146	**86.152**

Noter til årsregnskabet

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	24.889.360
Kostpris 31. december	24.889.360
Ned- og afskrivninger 1. januar	4.963.267
Årets afskrivninger	815.600
Ned- og afskrivninger 31. december	5.778.867
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**19.110.493**
Afskrives over	25 år

Selskabets ejendom anvendes som domicilejendom i CG Jensen-koncernen. Ejendommen er specialtilpasset koncernens aktiviteter.

Selskabet og koncernen har leveret et positivt resultat, og det er ledelsens vurdering, at der på denne baggrund ikke er indikationer på værdiforringelse på selskabets ejendom. Selskabets og koncernens ledelse har endvidere bekræftet, at de har til hensigt at bibeholde anvendelsen som domicilejendom.

Såfremt ejendommen ikke længere skulle anvendes som domicilejendom ville ejendommen skulle vurderes i forhold til faktiske eksterne markedsforhold, hvilket på baggrund af de nuværende markedsindikationer ville medføre en nedskrivning i forhold til den bogførte værdi 31. december 2024.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2024	2023
	DKK	DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	15.847.623	17.348.383
Langfristet del	15.847.623	17.348.383
Inden for 1 år	0	0
	15.847.623	**17.348.383**

Noter til årsregnskabet

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Jens Hørby Jensen Holding ApS, der er admnistrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Pant og sikkerhedsstillelse

Selskabet har efter balancedagen udstedt ejerpantebrev på DKK 15.226.000 med pant i selskabets grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2024 DKK 19.110.493.

7. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
CG Jensen Holding A/S	Albertslund

Koncernrapporten for CG Jensen Holding A/S kan rekvireres på følgende adresse:

Fabriksparken 37, 2600 Glostrup

Bestemmende indflydelse
CG Jensen Holding A/S - Kapitalejer

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CG Jensen Ejendomme A/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

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 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.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning udgøres af huslejeindtægter, som indregnes ved fakturering af lejerne. Der foretages periodisering af indtægter, som vedrører efterfølgende perioder.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Noter til årsregnskabet

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris og omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	25 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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