



**CHRISTENSEN  
KJÆRULFF**

**PERSONLIGT ENGAGEMENT**

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68  
POSTBOKS 9015  
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

**CGR-Ejendomme ApS**  
**Gammel Torv 6, 2, 1457 København K**

**CVR nr. 29224625**

**Årsrapport 2015**  
**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/5 2016

Christian Gangsted-Rasmussen

dirigent



Christensen Kjarulff er medlem af Nexia International  
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

**RGD** RevisorGruppen Danmark



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæringer .....	3 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 8
Resultatopgørelse .....	9
Balance.....	10 - 11
Noter .....	12 - 14

### Selskabets adresse

CGR-Ejendomme ApS  
c/o Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen  
Gammel Torv 6, 2  
1457 København K



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for CGR-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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. april 2016

**Direktion**

Christian Gangsted-Rasmussen



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i CGR-Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CGR-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant 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.



## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

København, den 12. april 2016

CHRISTENSEN KJÆRULFF  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro  
Statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve og besidde fast ejendom samt at drive virksomhed med investering i fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis på området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets ejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af m2-priser for tilsvarende ejendomme i samme stand og med samme beliggenhed, og i den udstrækning m2-priser ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses af ledelsen for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CGR-Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning om 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Avance ved salg af ejerlejligheder indregnes, når der er indgået endelig salgsaftale.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt omkostninger til administration m.v.

### 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 under acontoskatteordningen m.v.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### RESULTATOPGØRELSEN - fortsat

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets sambeskatningsbidrag 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 posterings direkte på egenkapitalen.

#### *Sambeskatning*

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning af CGR Invest ApS koncernen. Moderselskabet CGR Invest ApS er administrationselskab for sambeskatningen og forestår som følge heraf afregning af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling måles til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af m2-priser for tilsvarende ejendomme med samme beliggenhed og stand.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsaktiver har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering, investerings-ejendomme".





## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### BALANCEN - fortsat

#### Tilgodehavender

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

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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, 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 nettorealisationsværdi.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvis nedsat fra 25% til 22%, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter CGR-Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, udbytter og royalties opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som særskilte poster indtil det tidspunkt hvor der sker afregning overfor administrationsselskabet.

#### Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter med pant i ejendommen indregnes til statusdagens indfrielsesværdi svarende til kursværdien.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Noter	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning.....	583.423	472.101
Andre eksterne omkostninger.....	-518.117	-436.812
<b>Bruttoresultat.....</b>	<b>65.306</b>	<b>35.289</b>
Værdiregulering investeringsejendomme.....	2.683.100	1.279.500
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>2.748.406</b>	<b>1.314.789</b>
Finansielle indtægter.....	5.873	156.354
Finansielle omkostninger.....	-109.436	-50.960
<b>Ordinært resultat før skat.....</b>	<b>2.644.843</b>	<b>1.420.183</b>
1 Skat af årets resultat.....	-398.457	-336.175
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>2.246.386</b>	<b>1.084.008</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat .....	2.246.386	1.084.008
<b>Disponeret i alt .....</b>	<b>2.246.386</b>	<b>1.084.008</b>

**Balance 31. december****AKTIVER**

Noter		2015	2014
		kr.	kr.
2	Investeringsejendomme.....	15.640.100	14.352.000
	<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>15.640.100</b>	<b>14.352.000</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>15.640.100</b>	<b>14.352.000</b>
	Mellemregning med tilknyttet virksomhed.....	182.362	896.284
	Andre tilgodehavender.....	7.693	6.203
	<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>190.055</b>	<b>902.487</b>
	<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>478.837</b>	<b>733.101</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>668.892</b>	<b>1.635.588</b>
	<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>16.308.992</b>	<b>15.987.588</b>

**Balance 31. december****PASSIVER**

Noter		2015 kr.	2014 kr.
3	<b>Selskabskapital</b> .....	<u>625.000</u>	<u>625.000</u>
4	<b>Overført resultat</b> .....	<u>7.622.975</u>	<u>5.376.589</u>
5	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b> .....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u><b>8.247.975</b></u>	<u><b>6.001.589</b></u>
	Hensættelse til udskudt skat.....	<u>3.271.799</u>	<u>3.192.284</u>
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<u><b>3.271.799</b></u>	<u><b>3.192.284</b></u>
	Prioritetsgæld.....	<u>4.230.676</u>	<u>4.771.884</u>
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u>4.230.676</u>	<u>4.771.884</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	42.830	1.800.234
	Skyldig selskabsskat .....	318.942	19.134
	Anden gæld.....	<u>196.770</u>	<u>202.463</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u>558.542</u>	<u>2.021.831</u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u><b>4.789.218</b></u>	<u><b>6.793.715</b></u>
	<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u><b>16.308.992</b></u>	<u><b>15.987.588</b></u>
7	Eventualposter m.v.		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Ejerforhold		



## Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 - Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	318.942	19.134
Regulering af udskudt skat .....	79.515	317.041
	<b>398.457</b>	<b>336.175</b>
<b>2 - Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar .....	6.740.000	6.740.000
Tilgang .....	0	0
Afgang.....	-500.000	0
<b>Kostpris 31. december.....</b>	<b>6.240.000</b>	<b>6.740.000</b>
Værdireguleringer 1. januar.....	7.612.000	6.332.500
Årets værdireguleringer.....	2.683.100	1.279.500
Værdiregulering vedr. afhændede aktiver.....	-895.000	0
<b>Værdireguleringer 31. december.....</b>	<b>9.400.100</b>	<b>7.612.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december.....</b>	<b>15.640.100</b>	<b>14.352.000</b>

Investeringsejendomme værdiansættes årligt til dagsværdien, der fastsættes ud fra kvm. priser for tilsvarende ejendomme i samme stand og med samme beliggenhed.

Investeringsejendommene består af 9 ejerlejligheder heraf 7 boliger og 2 erhvervslejligheder.

Ejerlejlighedernes beliggenhed er fordelt på følgende kommuner:

Kommune	antal lejl	gns. m2-pris
Frederiksberg	6	25.386
København	2	16.019
Tårnby	1	15.400

Investeringsejendomme er indregnet til en gennemsnitlig kvm. pris jf. ovenfor. Ved en ændring af kvm. priserne med + 1.000 kr og - 1.000 kr. vil værdien af investeringsejendommene under de nuværende forudsætninger blive forøget med 699 t.kr. henholdsvis formindsket med 699 t.kr



## Noter - fortsat

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>3 - Selskabskapital</b>		
Saldo 1. januar .....	625.000	625.000
<b>Saldo 31. december .....</b>	<b>625.000</b>	<b>625.000</b>

<b>4 - Overført resultat</b>		
Saldo 1. januar .....	5.376.589	4.292.581
Overført i henhold til resultatdisponering .....	2.246.386	1.084.008
<b>Saldo 31. december .....</b>	<b>7.622.975</b>	<b>5.376.589</b>

<b>5 - Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Saldo 1. januar .....	0	0
Udbetalt i året.....	0	0
Overført i henhold til resultatdisponering.....	0	0
<b>Saldo 31. december .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	2015		2014	
	Kortfristet del	Langfristet del	Gæld i alt	Gæld i alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld.....	0	4.230.676	4.230.676	4.771.884
	<b>0</b>	<b>4.230.676</b>	<b>4.230.676</b>	<b>4.771.884</b>
Heraf forfalder efter 5 år.....			4.230.676	4.771.884

## 7 - Eventualposter m.v.

### Vedligeholdelsesforpligtelser

Udover de i årsregnskabet anførte forpligtelser påhviler der pr. 31/12 2015, vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Lejelovens § 22 med et beløb på t.kr. 212 og de i henhold til Boligreguleringslovens § 18 og 18 B ejendommen påhvilende forpligtelser, udgør henholdsvis t.kr. -43 og t.kr. -205.



## Noter - fortsat

### 7 - Eventualposter m.v. - fortsat

#### ***Sambeskattede selskaber***

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CGR Invest ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

### 8 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 4.231 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 15.640 t.kr..

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningerne er der tinglyst anden hæftelse for i alt 101 t.kr. i grunde og bygninger.

### 9 - Ejerforhold

CGR Invest ApS, Gammeltorv 6, 2, 1457 København K, ejer- og stemmeandel 100%.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Christian Gangsted-Rasmussen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-758492525133

IP: 104.45.86.172

23-05-2016 kl. 11:07:22 UTC

NEM ID 

## Elan Schapiro

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1174558287756

IP: 212.98.75.202

23-05-2016 kl. 11:24:28 UTC

NEM ID 

## Christian Gangsted-Rasmussen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-758492525133

IP: 104.45.86.172

23-05-2016 kl. 11:27:27 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>