



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# CGR Duevej ApS

Esplanaden 34 A, 1., 1263 København K

CVR-nr. 38 91 82 81

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2022.

---

Christian Gangsted-Rasmussen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledespåtegning                                   | 1                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 5                  |
| Ledelsesberetning                                | 6                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b> |                    |
| Resultatopgørelse                                | 7                  |
| Balance  | 8                  |
| Egenkapitalopgørelse                             | 10                 |
| Noter  | 11                 |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 12                 |



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for CGR Duevej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 24. februar 2022

**Direktion**

Christian Gangsted-Rasmussen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i CGR Duevej ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for CGR Duevej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 24. februar 2022

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro

statsautoriseret revisor  
mne33765



## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

CGR Duevej ApS  
Esplanaden 34 A, 1.  
1263 København K

CVR-nr.: 38 91 82 81  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Christian Gangsted-Rasmussen

**Revision**

Christensen Kjærulff  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Store Kongensgade 68  
1264 København K



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, udvikle og besidde fast ejendom samt at drive virksomhed med udlejning og investering i fast ejendom, i aktier, obligationer, derivater eller på anden vis investere direkte eller indirekte i erhvervsvirksomheder og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                                   | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr.    |
|---|----------------|----------------|
| Andre eksterne omkostninger                   | -15.599        | -13.806        |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | -31.010        | -30.508        |
| <b>Bruttoresultat</b>                         | <b>-46.609</b> | <b>-44.314</b> |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger             | -10.696        | -8.110         |
| <b>Resultat før skat</b>                      | <b>-57.305</b> | <b>-52.424</b> |
| 2 Skat af årets resultat                      | 12.607         | 11.550         |
| <b>Årets resultat</b>                         | <b>-44.698</b> | <b>-40.874</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>       |                |                |
| Disponeret fra overført resultat              | -44.698        | -40.874        |
| <b>Disponeret i alt</b>                       | <b>-44.698</b> | <b>-40.874</b> |



## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |                                | 2021                    | 2020                    |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>              |                                | <u>kr.</u>              | <u>kr.</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                         |                         |
| 3                        | Investeringsejendomme          | <u>2.099.535</u>        | <u>2.099.535</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>2.099.535</u>        | <u>2.099.535</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>2.099.535</u></b> | <b><u>2.099.535</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                         |                         |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat    | 12.607                  | 11.550                  |
|                          | Periodeafgrænsningsposter      | <u>5.514</u>            | <u>0</u>                |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>18.121</u>           | <u>11.550</u>           |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>6.446</u>            | <u>4.281</u>            |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>24.567</u></b>    | <b><u>15.831</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>2.124.102</u></b> | <b><u>2.115.366</u></b> |



## Balance 31. december

---

| <b>Passiver</b>                          | 2021                    | 2020                    |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                              | <u>kr.</u>              | <u>kr.</u>              |
| <b>Egenkapital</b>                       |                         |                         |
| Virksomhedskapital                       | 2.000.000               | 2.000.000               |
| Overført resultat                        | -276.619                | -231.921                |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>1.723.381</u></b> | <b><u>1.768.079</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                         |                         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 32.455                  | 26.296                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 139.629                 | 93.475                  |
| Anden gæld                               | 228.637                 | 227.516                 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>400.721</u>          | <u>347.287</u>          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>400.721</u></b>   | <b><u>347.287</u></b>   |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>2.124.102</u></b> | <b><u>2.115.366</u></b> |

#### 4 Eventualposter



## Egenkapitalopgørelse

---

|  | <b>Virksomhedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført resultat<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020               | 2.000.000                         | -191.047                         | 1.808.953            |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                                 | -40.874                          | -40.874              |
| Egenkapital 1. januar 2021               | 2.000.000                         | -231.921                         | 1.768.079            |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                                 | -44.698                          | -44.698              |
|  | <b>2.000.000</b>                  | <b>-276.619</b>                  | <b>1.723.381</b>     |



## Noter

---

|  | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|--|------------------|------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>      |                  |                  |
| Andre finansielle omkostninger                 | 10.696           | 8.110            |
|  | <b>10.696</b>    | <b>8.110</b>     |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>               |                  |                  |
| Skat af årets resultat                         | -12.607          | -11.550          |
|  | <b>-12.607</b>   | <b>-11.550</b>   |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                |                  |                  |
| Kostpris 1. januar 2021                        | 2.099.535        | 2.099.535        |
| <b>Kostpris 31. december 2021</b>              | <b>2.099.535</b> | <b>2.099.535</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b> | <b>2.099.535</b> | <b>2.099.535</b> |

Investeringsejendom som er under udvikling.

#### **4. Eventualposter** **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CGR Invest ApS, CVR-nr. 27206743 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for CGR Duevej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme 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 ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Selskabsskat 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 og for betalte acon-to skatter.

Selskabet er sambeskattet 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. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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.

### Gældsforpligtelser

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



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 Gangsted-Rasmussen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-758492525133  
Tidspunkt for underskrift: 25-02-2022 kl.: 12:58:39  
Underskrevet med NemID

## Elan Lieck Schapiro

---

Som Revisor NEM ID  
På vegne af Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisions...  
PID: 9208-2002-2-178527781778  
Tidspunkt for underskrift: 25-02-2022 kl.: 14:26:49  
Underskrevet med NemID

## Christian Gangsted-Rasmussen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-758492525133  
Tidspunkt for underskrift: 25-02-2022 kl.: 14:28:31  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 4a28dewgYhr247131335

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).