



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# C.F.P. Ejendomme A/S

Avderødvej 27, 2980 Kokkedal

CVR-nr. 14 68 98 34

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2024.

---

Jesper Favre-Bulle Malling Petersen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 7           |
| Balance  | 8           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 10          |
| Noter  | 11          |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 15          |



## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for C.F.P. Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 20. juni 2024

### Direktion

Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

### Bestyrelse

Rolf Malling Petersen  
Formand

Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

Torgny Pahle

Thomas Favre-Bulle Malling



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til aktionærerne i C.F.P. Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for C.F.P. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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 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 regnskabsbrugere 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 20. juni 2024

### **Christensen Kjærulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen  
statsautoriseret revisor  
mne26748



## Selskabsoplysninger

---

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>          | C.F.P. Ejendomme A/S<br>Avderødvej 27<br>2980 Kokkedal<br><br>CVR-nr.: 14 68 98 34<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Bestyrelse</b>         | Rolf Malling Petersen, Formand<br>Jesper Favre-Bulle Malling Petersen<br>Torgny Pahle<br>Thomas Favre-Bulle Malling  |
| <b>Direktion</b>          | Jesper Favre-Bulle Malling Petersen  |
| <b>Revision</b>           | Christensen Kjærulff<br>Statsautoriseret Revisionsaktieselskab<br>Østbanegade 123<br>2100 København Ø  |
| <b>Modervirksomhed</b>    | CFP Group A/S  |
| <b>Dattervirksomheder</b> | Ejendomsselskabet Tranegårdsvej 26 ApS, Fredensborg<br>Ejendomsselskabet Åbenrå 26-30 ApS, Fredensborg<br>Teglhølmegade 36 A/S, Fredensborg<br>Partnerselskabet Øresundsvej 51, Fredensborg<br>Magnoliaparken Komplementar ApS, Fredensborg<br>Partnerselskabet Magnoliaparken, Fredensborg<br>Komplementarselskabet Øresundsvej 51 ApS, Fredensborg |



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at erhverve og besidde fast ejendom i anlægsøjemed samt anden dermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.340 t.kr. mod 4.072 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 14.369 t.kr. mod 12.347 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note   | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                   | <b>4.339.856</b>  | <b>4.072.103</b>  |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme                 | 1.992.000         | -6.091.000        |
| 2 Personaleomkostninger                                    | -480.496          | -441.599          |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver          | -755.418          | 1.448.022         |
| <b>Driftsresultat</b>                                      | <b>5.095.942</b>  | <b>-1.012.474</b> |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder      | 7.151.605         | 15.232.636        |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder   | 875.547           | 1.570.882         |
| Andre finansielle indtægter                                | 0                 | 9                 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger                          | -1.254.561        | -2.054.538        |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>11.868.533</b> | <b>13.736.515</b> |
| Skat af årets resultat                                     | 2.500.854         | -1.389.724        |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>14.369.387</b> | <b>12.346.791</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                   |                   |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 7.151.605         | 15.232.636        |
| Overføres til overført resultat                            | 7.217.782         | 0                 |
| Disponeret fra overført resultat                           | 0                 | -2.885.845        |
| <b>Disponeret i alt</b>                                    | <b>14.369.387</b> | <b>12.346.791</b> |



## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |  | 2023                      | 2022                      |
|--------------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u>              |  | <u>kr.</u>                | <u>kr.</u>                |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                           |                           |
| 4                        | Grunde og bygninger                          | 36.616.462                | 37.294.543                |
| 5                        | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 50.875                    | 130.710                   |
| 6                        | Investeringsjendomme                         | 110.229.782               | 114.687.782               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>146.897.119</u>        | <u>152.113.035</u>        |
| 7                        | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 39.614.096                | 28.073.781                |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt              | <u>39.614.096</u>         | <u>28.073.781</u>         |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>186.511.215</u></b> | <b><u>180.186.816</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                           |                           |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 721.951                   | 62.868                    |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 24.665.736                | 41.950.357                |
|                          | Udskudte skatteaktiver                       | 5.964.006                 | 3.476.484                 |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat                  | 13.334                    | 0                         |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 86.800                    | 85.000                    |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | <u>31.451.827</u>         | <u>45.574.709</u>         |
|                          | Likvide beholdninger                         | <u>34.678.501</u>         | <u>22.342.422</u>         |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>66.130.328</u></b>  | <b><u>67.917.131</u></b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>252.641.543</u></b> | <b><u>248.103.947</u></b> |



## Balance 31. december

---

| <u>Note</u>  | 2023<br>kr.        | 2022<br>kr.        |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>  |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>   |                    |                    |
| Virksomhedskapital   | 12.100.000         | 12.100.000         |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 33.805.340         | 26.653.735         |
| Overført resultat  | 128.671.639        | 121.453.857        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>174.576.979</b> | <b>160.207.592</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |                    |                    |
| Gæld til realkreditinstitutter                             | 66.172.779         | 71.229.068         |
| Deposita   | 3.075.504          | 2.910.635          |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt                      | 69.248.283         | 74.139.703         |
| Kortfristet del af langfristet gæld                        | 3.440.672          | 3.130.400          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                        | 73.000             | 73.000             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   | 1.344.641          | 7.488.199          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          | 2.371.051          | 520.079            |
| Selskabsskat   | 0                  | 1.443.662          |
| Anden gæld   | 1.586.917          | 1.101.312          |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt                      | 8.816.281          | 13.756.652         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b>78.064.564</b>  | <b>87.896.355</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>252.641.543</b> | <b>248.103.947</b> |

9 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter



## Egenkapitalopgørelse

---

|                            | <b>Virksomhedskapital<br/>kr.</b> | <b>Reserve for net-<br/>toopskrivning<br/>efter den indre<br/>værdi metode<br/>kr.</b> | <b>Overført resultat<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|----------------------------|-----------------------------------|--|----------------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 12.100.000                        | 11.421.099   | 124.339.702                      | 147.860.801          |
| Resultatandel              | 0                                 | 15.232.636   | -2.885.845                       | 12.346.791           |
| Egenkapital 1. januar 2023 | 12.100.000                        | 26.653.735   | 121.453.857                      | 160.207.592          |
| Resultatandel              | 0                                 | 7.151.605  | 7.217.782                        | 14.369.387           |
|                            | <b>12.100.000</b>                 | <b>33.805.340</b>  | <b>128.671.639</b>               | <b>174.576.979</b>   |



## Noter

---

|   | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>          |                   |                   |
| Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav              | 1.992.000         | -6.091.000        |
|   | <b>1.992.000</b>  | <b>-6.091.000</b> |
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                             |                   |                   |
| Lønninger og gager  | 475.976           | 417.670           |
| Pensioner   | 0                 | 19.274            |
| Andre omkostninger til social sikring                       | 2.272             | 2.272             |
| Personaleomkostninger i øvrigt                              | 2.248             | 2.383             |
|   | <b>480.496</b>    | <b>441.599</b>    |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere              | 2                 | 2                 |
| <b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>                   |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder          | 21.528            | 2.181             |
| Andre finansielle omkostninger                              | 1.233.033         | 2.052.357         |
|   | <b>1.254.561</b>  | <b>2.054.538</b>  |
| <b>4. Grunde og bygninger</b>                               |                   |                   |
| Kostpris 1. januar 2023                                     | 46.517.036        | 56.418.328        |
| Tilgang i årets løb   | 0                 | 346.550           |
| Afgang i årets løb  | 0                 | -10.247.842       |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b>                           | <b>46.517.036</b> | <b>46.517.036</b> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023                        | -9.222.493        | -10.501.392       |
| Årets afskrivninger   | -678.081          | -824.795          |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 0                 | 2.103.694         |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>              | <b>-9.900.574</b> | <b>-9.222.493</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>              | <b>36.616.462</b> | <b>37.294.543</b> |



## Noter

|   | 31/12 2023<br>kr.  | 31/12 2022<br>kr.  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> |                    |                    |
| Kostpris 1. januar 2023                           | 439.631            | 439.631            |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b>                 | <b>439.631</b>     | <b>439.631</b>     |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023              | -308.921           | -295.761           |
| Årets afskrivninger                               | -79.835            | -13.160            |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>    | <b>-388.756</b>    | <b>-308.921</b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>    | <b>50.875</b>      | <b>130.710</b>     |
| <b>6. Investeringsejendomme</b>                   |                    |                    |
| Kostpris 1. januar 2023                           | 156.466.399        | 156.466.399        |
| Afgang i årets løb                                | -6.450.000         | 0                  |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b>                 | <b>150.016.399</b> | <b>156.466.399</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2023           | -41.778.617        | -35.687.617        |
| Årets regulering til dagsværdi                    | 1.992.000          | -6.091.000         |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b> | <b>-39.786.617</b> | <b>-41.778.617</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>    | <b>110.229.782</b> | <b>114.687.782</b> |

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom på i alt 456 m<sup>2</sup> beliggende i København og 3 industri- og logistikejendomme på i alt 15.028 m<sup>2</sup> beliggende i Ballerup, Århus og København.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

|                                   | 31/12 2023 | 31/12 2022 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Afkastkrav, bolig, København (%)  | 3          | 3,2        |
| Afkastkrav, erhverv, Ballerup (%) | 7          | 8          |
| Afkastkrav, erhverv, Århus (%)    | 7          | 7,5        |



## Noter

|  | 31/12 2023<br>kr. | 31/12 2022<br>kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> |                   |                   |
| Kostpris 1. januar 2023                            | 1.420.046         | 1.420.046         |
| Tilgang i årets løb                                | 4.388.710         | 0                 |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b>                  | <b>5.808.756</b>  | <b>1.420.046</b>  |
| Opskrivninger 1. januar 2023                       | 26.653.735        | 11.421.099        |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill       | 7.151.605         | 15.232.636        |
| <b>Opskrivninger 31. december 2023</b>             | <b>33.805.340</b> | <b>26.653.735</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>     | <b>39.614.096</b> | <b>28.073.781</b> |

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

|  | Ejerandel | Egenkapital<br>kr. | Årets resultat<br>kr. |
|--|-----------|--------------------|-----------------------|
| Ejendomsselskabet Tranegårdsvej 26 ApS,<br>Fredensborg   | 100 %     | 592.868            | -66.067               |
| Ejendomsselskabet Åbenrå 26-30 ApS, Fredensborg          | 100 %     | 11.887.491         | 2.428.029             |
| Teglmølgsgade 36 A/S, Fredensborg                        | 100 %     | 444.784            | 4.866                 |
| Partnerselskabet Øresundsvej 51, Fredensborg             | 83,34 %   | 26.617.795         | 4.794.508             |
| Magnoliaparken Komplementar ApS, Fredensborg             | 66,66 %   | 21.911             | 6.937                 |
| Partnerselskabet Magnoliaparken, Fredensborg             | 66,66 %   | 24.197             | -16.668               |
| Komplementarselskabet Øresundsvej 51 ApS,<br>Fredensborg | 83,34 %   | 25.050             | 0                     |
|  |           | <b>39.614.096</b>  | <b>7.151.605</b>      |

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 69.613 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 136.846 t.kr.

Selskabet kautionerer for realkreditgæld i Cfp Hinnerup A/S på t.kr. 32.101.



## Noter

---

### 9. Oplysninger om dagsværdi

|  | <b>Investerings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> |
|--|--|
| Dagsværdi 31. december 2023  | <u>110.229.782</u>                         |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>1.992.000</u>                           |

### 10. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CFP Fælles Holding ApS, CVR-nr. 40 10 77 46, som er administrationselskab 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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.





## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for C.F.P. Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælgtes klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 finansiel 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.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### 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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

|   | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Bygninger                               | 30 år    | 20 %      |
| Produktionsanlæg og maskiner            | 5-10 år  | 0-20 %    |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år   | 0-20 %    |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### 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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventuelforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventuelforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder men ikke findes i modervirksomheden er følgende regnskabspraksis anvendt:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

### **Tilgodehavender**

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **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 acontoskatter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter C.F.P. Ejendomme A/S 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 nettorealiseringsværdi.

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 balance dagens 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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



## Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jesper Favre-Bulle Malling Petersen  
Direktør  
ID: 2350419f-8595-4b9c-b054-3c725341857c  
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2024 kl.: 18:48:46  
Underskrevet med MitID



## Rolf Malling Petersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Rolf Malling Petersen  
Bestyrelsesformand  
ID: 88955d34-d887-4df3-bf6b-ded04262fd9a  
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2024 kl.: 11:54:03  
Underskrevet med MitID



## Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jesper Favre-Bulle Malling Petersen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 2350419f-8595-4b9c-b054-3c725341857c  
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2024 kl.: 20:36:43  
Underskrevet med MitID



## Torgny Pahle

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Torgny Pahle  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 384c2063-b315-4b1b-ab71-1dbb7582268e  
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2024 kl.: 12:05:32  
Underskrevet med MitID



## Thomas Favre-Bulle Malling

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Favre-Bulle Malling  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 7da5625a-dff3-4139-a3fd-c4382009a4be  
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 13:17:00  
Underskrevet med MitID



## John Mikkelsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
John Mikkelsen  
Revisor  
På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisions...  
ID: 2ec69a04-c717-4c43-85a9-7461b51426aa  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 09:17:28  
Underskrevet med MitID



## Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jesper Favre-Bulle Malling Petersen  
Dirigent  
ID: 2350419f-8595-4b9c-b054-3c725341857c  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 11:24:40  
Underskrevet med MitID



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).