

CFP Ejendomme A/S

Værftsvej 51, 4600 Køge

CVR-nr. 28 70 62 86

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den
11 / 4 / 2019


Dirigent

Indhold

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsrapport 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31.december	10
Noter	12

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2018 for CFP Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 11. april 2019

Direktion



Michael Buhl

Bestyrelse



Jes Gravesen
Formand



Michael Buhl



Frank Bøgelund Martensen

Den Uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i CFP Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CFP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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, med mindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har 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.

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.

Den Uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- 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.


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.

Køge, den 11. april 2019

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34589992


Søren Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10798

Selskabsoplysninger

Selskab

CFP Ejendomme A/S
Værftsvej 51
4600 Køge

CVR-nr: 28 70 62 86

Hjemsted: Køge

Bestyrelse

Jes Gravesen, formand
Michael Buhl
Frank Bøgelund Martensen

Direktion

Michael Buhl

Revision

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6
4600 Køge
Tlf.: 56 64 05 00

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje domicilejendommene Værftsvej 51, Køge, Støberivej 3-7, Køge samt Solagervej 21 og 26-30, Karise som alle er udlejet til modervirksomheden CF Petersen & Søn A/S.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabet har pr. 1. oktober 2018 erhvervet ejendommen Støberivej 3-7, Køge. Ejendommen er udlejet til modervirksomheden.

Årets resultat udgør et overskud på 2.763 tkr., hvilket anses for tilfredsstillende og lig det forventede.

Egenkapitalen pr. 31. december 2018 udgør 12.269 tkr. Egenkapitalen er i 2018 påvirket positivt af værdiregulering af renteswap med 1.224 tkr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Usikkerheder eller usædvanlige forhold der har påvirket indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 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 forpligtelser kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer 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 klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre gældsforpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning jf. nedenfor.

Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og som effektivt sikrer ændringer i fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen under øvrige reserver, for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Når den sikrede transaktion realiseres, overføres gevinst eller tab ved sådanne sikringstransaktioner fra egenkapitalen og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme bl.a. ejendomsskat.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Afskrivninger

Materielle anlægsaktiver afskrives over deres forventede brugstid. Afskrivningsperioden er beskrevet under de enkelte anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt kursgevinst og -tab i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den indre værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Den udskudte skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Selskabet indgår i sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til ibrugtagning.

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

Bygninger	50 år
Installationer	10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbyttet, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2018 kr.	2017 kr.
Lejeindtægter	9.188.112	8.371.133
Ejendomsomkostninger	-147.420	-124.472
1 Andre eksterne omkostninger	-54.400	-22.052
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.062.547	-1.862.436
Driftsresultat	6.923.745	6.362.173
2 Finansielle indtægter	25.373	43.548
3 Finansielle omkostninger	-3.407.269	-3.717.337
Resultat før skat	3.541.849	2.688.384
4 Skat af årets resultat	-779.204	-591.445
Årets resultat	2.762.645	2.096.939
 Forslag til resultatdisponering		
Overført til overført resultat	2.762.645	2.096.939
	2.762.645	2.096.939

Balance pr. 31. december

Aktiver

Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger	116.567.641	88.456.361
5 Materielle anlægsaktiver	116.567.641	88.456.361
Anlægsaktiver i alt	116.567.641	88.456.361
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.349.093	1.323.791
Andre tilgodehavender	3.095	-
Tilgodehavender	1.352.188	1.323.791
Likvide beholdninger		-
Omsætningsaktiver	1.352.188	1.323.791
Aktiver i alt	117.919.829	89.780.152

Balance pr. 31. december

Passiver

Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital	500.000	500.000
Øvrige reserver	-6.561.577	-7.785.143
Overført resultat	18.330.548	15.567.903
6 Egenkapital	12.268.971	8.282.760
Hensættelse udskudt skat	3.808.324	3.211.947
Hensatte forpligtelser	3.808.324	3.211.947
Gæld til realkreditinstitutter	84.218.066	60.065.323
7 Langfristede gældsforpligtelser	84.218.066	60.065.323
Kortfristet del af langfristet gæld	4.513.908	4.320.418
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.672.206	3.021.898
8 Anden gæld	9.438.354	10.877.806
Kortfristede gældsforpligtelser	17.624.468	18.220.122
Gældsforpligtelser	101.842.534	78.285.445
Passiver i alt	117.919.829	89.780.152
9 Sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter mv.		
11 Nærtstående parter		

Noter

1 Personalemkostninger

Der har i regnskabsåret ikke været ansatte i selskabet. Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets ledelse.

	2018 kr.	2017 kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	25.373	43.548
	25.373	43.548
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	39.963	28.700
Øvrige rentekomkostninger	3.367.306	3.688.637
	3.407.269	3.717.337
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	527.937	692.033
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-	-
Årets udskudte skat	596.377	395.550
Årets skat vedrørende dagsværdiregulering af renteswap	-345.110	-496.138
	779.204	591.445
5 Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 1. januar	104.699.653	102.938.632
Årets tilgang	30.173.827	1.761.021
	134.873.480	104.699.653
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	16.243.292	14.380.856
Årets afskrivninger	2.062.547	1.862.436
	18.305.839	16.243.292
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	116.567.641	88.456.361

Noter

6 Egenkapital

Egenkapital pr. 1. januar	8.282.760	4.426.785
Årets dagsregulering af renteswap	1.223.566	1.759.036
Årets resultat	2.762.645	2.096.939

Egenkapital pr. 31. december **12.268.971** **8.282.760**

Egenkapitalen kan specificeres således:

Selskabskapital pr. 1. januar	500.000	500.000
-------------------------------	---------	---------

Selskabskapital pr. 31. december **500.000** **500.000**

Reserve for dagsværdiregulering af renteswap pr. 1. januar	-7.785.143	-9.544.179
Årets regulering	1.223.566	1.759.036

Reserve for dagsværdiregulering af renteswap pr. 31. december **-6.561.577** **-7.785.143**

Overført resultat pr. 1. januar	15.567.903	13.470.964
Overført fra resultatdisponering	2.762.645	2.096.939

Overført resultat pr. 31. december **18.330.548** **15.567.903**

Egenkapital pr. 31. december **12.268.971** **8.282.760**

7 Langfristede gældsforpligtelser

Realkreditinstitutter	39.124.323	41.494.852
Kreditinstitutter	49.607.651	22.890.889

88.731.974 **64.385.741**

Afdrag på gældsforpligtelserne i det kommende år	4.513.908	4.320.418
--	-----------	-----------

Af restgælden forfalder mere end 5 år fra balancetidspunktet **36.937.713** **42.221.166**

8 Anden gæld

Under anden gæld indgår negativ markedsværdi af renteswap med i alt tkr. 8.937 (2017: tkr. 10.506) på rentetilpasningslån og anlægslån på henholdsvis nom. tkr. 25.056 og tkr. 35.165. Renteswappene løber til 2027.

Noter

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der stillet pantebrev på nom. tkr. 44.375, samt ejerpantebrev på nom. tkr. 45.000 i ejendommen Værftsvej 51, Køge.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er stillet pantebrev på nom. tkr. 4.476 i ejendommen Solagervej 21 og 26-32, Karise.

Til sikkerhed for gæld til bank er der stillet ejerpantebrev på nom. tkr. 3.000 i grunden Valdemars Haab 9, Køge.

Ejerpantebrevene er tillige til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i CF Petersen & Søn A/S, Buhl Ejendomme APS samt Buhl Group ApS.

10 Eventualposter mv.

CFP Ejendomme A/S hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten, samt indeholdt udbytteskat og renter for alle selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til Skat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Buhl Group ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

11 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

CF Petersen & Søn A/S
Værftsvej 51
4600 Køge

Grundlag

Hovedaktionær