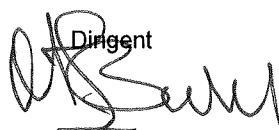


# CFP Ejendomme A/S

CVR-nr. 28 70 62 86

## Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den  
18 / 3 2016

Direktør  


## Indhold

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsrapport 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter	11

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Køge, den 3. marts 2016

### Direktion




Michael Buhl

### Bestyrelse



Poul Hemming Jensen  
Formand



Michael Buhl



Jes Gravesen

## **Den Uafhængige revisors erklæringer**

Til kapitalejerne i CFP Ejendomme A/S

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for CFP Ejendomme A/S 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 givet 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 revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling 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 revisionshandling, 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 en vurdering af 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 forbehold.

### **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.

Køge, den 3. marts 2016

Addere Revision

statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34589992



Søren Nielsen

Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskab</b>	CFP Ejendomme A/S Værftsvej 51 4600 Køge  CVR-nr: 28 70 62 86  Hjemsted: Køge
<b>Bestyrelse</b>	Poul Henning Jensen, formand Michael Buhl Jes Gravesen
<b>Direktion</b>	Michael Buhl
<b>Revision</b>	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 samt Solagervej 21 og 26-30, Karise som begge er ulejet til modervirksomheden CF Petersen & Søn A/S.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Årets resultat udgør et overskud på 2.046 tkr., hvilket anses for tilfredsstillende og lig det forventede.

Egenkapitalen pr. 31. december 2015 udgør 1.946 tkr. Egenkapitalen er i 2015 påvirket positivt af værdiregulering af renteswap med 1.540 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.

### 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 nominal 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 nominal værdi.



## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter	8.255.750	8.230.608
Ejendomsomkostninger	-125.559	-112.510
1 Andre eksterne omkostninger	-21.200	-23.250
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.488.323	-1.460.499
<b>Driftsresultat</b>	<b>6.620.668</b>	<b>6.634.349</b>
Finansielle indtægter	185.642	86.092
Finansielle omkostninger	-4.161.481	-4.819.263
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.644.829</b>	<b>1.901.178</b>
2 Skat af årets resultat	-598.844	-436.842
<b>Årets resultat</b>	<b>2.045.985</b>	<b>1.464.336</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til overført resultat	2.045.985	1.464.336
	<b>2.045.985</b>	<b>1.464.336</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger	87.935.141	87.079.115
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>87.935.141</b>	<b>87.079.115</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>87.935.141</b>	<b>87.079.115</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.765.471	4.167.252
Udskudt skatteaktiv	-	-
<b>Tilgodehavender</b>	<b>3.765.471</b>	<b>4.167.252</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		-
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>3.765.471</b>	<b>4.167.252</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>91.700.612</b>	<b>91.246.367</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital	500.000	500.000
Øvrige reserver	-9.948.246	-11.488.352
Overført resultat	11.394.293	9.348.308
<b>4 Egenkapital</b>	<b>1.946.047</b>	<b>-1.640.044</b>
Hensættelse udskudt skat	2.397.176	2.064.380
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>2.397.176</b>	<b>2.064.380</b>
Gæld til realkreditinstitutter	69.276.013	70.883.200
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>69.276.013</b>	<b>70.883.200</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	4.166.253	4.012.779
Gæld til tilknyttede virksomheder	-	-
<b>6 Anden gæld</b>	<b>13.915.123</b>	<b>15.926.052</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>18.081.376</b>	<b>19.938.831</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>87.357.389</b>	<b>90.822.031</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>91.700.612</b>	<b>91.246.367</b>
7 Sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter mv.		
9 Nærtstående parter		

## Noter

### 1 Personalemkostninger

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	739.152	-844.117
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-	5.714
Årets udskudte skat	332.796	339.938
Årets skat vedrørende dagsværdiregulering af renteswap	-473.104	935.307
	<b>598.844</b>	<b>436.842</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Kostpris pr. 1. januar	98.367.197	98.292.357
Årets tilgang	2.344.349	74.840
	<b>100.711.546</b>	<b>98.367.197</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	11.288.082	9.827.583
Årets afskrivninger	1.488.323	1.460.499
	<b>12.776.405</b>	<b>11.288.082</b>
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>12.776.405</b>	<b>11.288.082</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>87.935.141</b>	<b>87.079.115</b>
<b>4 Egenkapital</b>		
Egenkapital pr. 1. januar	-1.640.044	-222.104
Årets dagsregulering af renteswap	1.540.106	-2.882.276
Årets resultat	2.045.985	1.464.336
	<b>1.946.047</b>	<b>-1.640.044</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december</b>	<b>1.946.047</b>	<b>-1.640.044</b>
Egenkapitalen kan specificeres således:		
Selskabskapital pr. 1. januar	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
<b>Selskabskapital pr. 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
Reserve for dagsværdiregulering af renteswap pr. 1. januar	-11.488.352	-8.606.076
Årets regulering	1.540.106	-2.882.276
	<b>-9.948.246</b>	<b>-11.488.352</b>
<b>Reserve for dagsværdiregulering af renteswap pr. 31. december</b>	<b>-9.948.246</b>	<b>-11.488.352</b>
Overført resultat pr. 1. januar	9.348.308	7.883.972
Overført fra resultatdisponering	2.045.985	1.464.336
	<b>11.394.293</b>	<b>9.348.308</b>
<b>Overført resultat pr. 31. december</b>	<b>11.394.293</b>	<b>9.348.308</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december</b>	<b>1.946.047</b>	<b>-1.640.044</b>

## Noter

### 4 Egenkapital (fortsat)

#### Selskabskapital

Aktiekapitalen på nom. Kr. 500.000 består af 1 aktie á 500.000 kr. og er ikke opdelt i aktieklasser.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Realkreditinstitutter

46.171.735 48.468.902

Kreditinstitutter

27.270.531 26.427.077

---

73.442.266 74.895.979

---

Afdrag på gældsforpligtelserne i det kommende år

4.166.253 4.012.779

Af restgælden forfalder mere end 5 år fra balancetidspunktet

52.146.311 54.064.646

---

### 6 Anden gæld

Under anden gæld indgår negativ markedsværdi af renteswap med i alt tkr. 13.279 (2014: tkr. 15.292) på rentetilpasningslån og anlægslån på henholdsvis nom. tkr. 25.056 og tkr. 35.165. Renteswappene løber til 2027.

### 7 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, CF Stenlille Tømmerhandel A/S, Buhl Ejendomme APS samt Buhl Group ApS.

### 8 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.

### 9 Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

CF Petersen & Søn A/S

Værftsvej 51

4600 Køge

#### Grundlag

Hovedaktionær