

CFR 107 ApS
Fredtoftevej 10
2980 Kokkedal
CVR-nr. 39170248

**Årsrapport 01.10.2018 -
30.09.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.12.2019

Dirigent

Navn: Bent Friis Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.09.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

CFR 107 ApS
Fredtoftevej 10
2980 Kokkedal

CVR-nr.: 39170248

Stiftet: 12.12.2017

Hjemsted: Fredensborg

Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

Direktion

Erik Metellus Christensen, direktør

Bent Friis Pedersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postbox 200

6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for CFR 107 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 29.11.2019

Direktion

Erik Metellus Christensen
direktør

Bent Friis Pedersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i CFR 107 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CFR 107 ApS for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 29.11.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Ladegaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32799

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, drive og udvikle ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 18.644 t. kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende i forhold til det forventede.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.211.515	16.821
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		23.368.178	0
Driftsresultat		25.579.693	16.821
Andre finansielle omkostninger	2	(1.673.804)	0
Resultat før skat		23.905.889	16.821
Skat af årets resultat	3	(5.262.000)	(6.000)
Årets resultat		18.643.889	10.821
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		18.643.889	10.821
		18.643.889	10.821

Balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		89.500.000	55.949.261
Materielle anlægsaktiver	4	89.500.000	55.949.261
Anlægsaktiver		89.500.000	55.949.261
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		63.895	26.900
Periodeafgrænsningsposter		44.361	0
Tilgodehavender		108.256	26.900
Omsætningsaktiver		108.256	26.900
Aktiver		89.608.256	55.976.161

Balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>18.654.710</u>	<u>10.821</u>
Egenkapital		<u>18.704.710</u>	<u>60.821</u>
Udskudt skat		<u>5.268.000</u>	<u>6.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>5.268.000</u>	<u>6.000</u>
Bankgæld		0	34.280.097
Deposita		1.514.149	0
Anden gæld		<u>0</u>	<u>21.594.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>1.514.149</u>	<u>55.874.097</u>
Bankgæld		38.016.701	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.643.180	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		7.524	7.524
Anden gæld		<u>22.453.992</u>	<u>27.719</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>64.121.397</u>	<u>35.243</u>
Gældsforpligtelser		<u>65.635.546</u>	<u>55.909.340</u>
Passiver		<u>89.608.256</u>	<u>55.976.161</u>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	10.821	60.821
Årets resultat	0	18.643.889	18.643.889
Egenkapital ultimo	50.000	18.654.710	18.704.710

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2016/17</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2018/19</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	<u>1.673.804</u>	<u>0</u>
	<u>1.673.804</u>	<u>0</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	<u>5.262.000</u>	<u>6.000</u>
	<u>5.262.000</u>	<u>6.000</u>
		<u>Investe- rings- ejendomme kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		55.949.261
Tilgange		<u>10.182.561</u>
Kostpris ultimo		<u>66.131.822</u>
Årets dagsværdireguleringer		<u>23.368.178</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>23.368.178</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>89.500.000</u>
Indregnede renter		<u>226.889</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 5,37%. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 4.200 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

Investeringsejendommen C.F. Richsvej 107, 2000 Frederiksberg er en kontorejendom på 3291 m², der fra 2018/19 udlejes til motionscenter og kontorformål. Ejendommen er fuldt udlejet ultimo 2019 med lejekontrakter, hvor ankerlejereren har en lejekontrakt med en uopsigelighed på 10 år.

Den årlige leje udgør 1.252 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 25,9 t.kr. pr./m²

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendommen nom. 60 mio. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger og omkostninger i ombygningsperioden.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.