



## CFR 107 ApS

Fredtoftevej 10  
2980 Kokkedal  
CVR-nr. 39170248

## Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
17.02.2023

---

**Bent Friis Pedersen**  
Dirigent

# Indhold

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledespåtegning  | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2021/22                           | 7  |
| Balance pr. 30.09.2022                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2021/22                        | 10 |
| Noter   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 14 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

CFR 107 ApS

Fredtoftevej 10

2980 Kokkedal

CVR-nr.: 39170248

Hjemsted: Fredensborg

Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

## Direktion

Erik Metellus Christensen, direktør

Bent Friis Pedersen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 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. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 17.02.2023

## 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 01.10.2021 - 30.09.2022, 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. 30.09.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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.

### **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 17.02.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Claus Vium Jensen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33724

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, drive og udvikle ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende i forhold til det forventede.

Resultatet er positivt påvirket af kursgevinst ved låneomlægning.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2021/22

|  | Note | 2021/22<br>kr.    | 2020/21<br>kr.   |
|--|------|-------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                |      | <b>4.359.178</b>  | <b>4.605.160</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 23.500.000        | 4.152.742        |
| Personaleomkostninger                        | 1    | (699)             | (10.688)         |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>27.858.479</b> | <b>8.747.214</b> |
| Andre finansielle indtægter                  | 2    | 8.361.564         | 3.950            |
| Andre finansielle omkostninger               | 3    | (1.227.281)       | (925.852)        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>34.992.762</b> | <b>7.825.312</b> |
| Skat af årets resultat                       | 4    | (7.703.000)       | (1.724.000)      |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>27.289.762</b> | <b>6.101.312</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                   |                  |
| Overført resultat                            |      | 27.289.762        | 6.101.312        |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>27.289.762</b> | <b>6.101.312</b> |



# Balance pr. 30.09.2022

## Aktiver

|   | Note | 2021/22<br>kr.     | 2020/21<br>kr.    |
|---|------|--------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme                        |      | 120.500.000        | 97.000.000        |
| Forudbetalinger for materielle aktiver      |      | 0                  | 1.000.000         |
| <b>Materielle aktiver</b>                   | 5    | <b>120.500.000</b> | <b>98.000.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>120.500.000</b> | <b>98.000.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 171.004            | 61.188            |
| Andre tilgodehavender                       |      | 1.265.143          | 153.950           |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | 44.855             | 44.933            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>1.481.002</b>   | <b>260.071</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>203.714</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>1.684.716</b>   | <b>260.071</b>    |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>122.184.716</b> | <b>98.260.071</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2021/22<br>kr.     | 2020/21<br>kr.    |
|---|------|--------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 50.000             | 50.000            |
| Overført overskud eller underskud             |      | 54.252.780         | 26.963.018        |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>54.302.780</b>  | <b>27.013.018</b> |
| Udskudt skat                                  |      | 14.322.000         | 7.617.000         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>14.322.000</b>  | <b>7.617.000</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 36.053.466         | 46.321.590        |
| Deposita                                      |      | 1.539.027          | 1.532.613         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 6    | <b>37.592.493</b>  | <b>47.854.203</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 6    | 2.153.000          | 2.549.000         |
| Bankgæld                                      |      | 0                  | 12.681            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 21.582             | 26.339            |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse      |      | 12.272.500         | 12.032.500        |
| Skyldig skat                                  |      | 998.000            | 0                 |
| Anden gæld                                    |      | 522.361            | 1.155.330         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>15.967.443</b>  | <b>15.775.850</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>53.559.936</b>  | <b>63.630.053</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>122.184.716</b> | <b>98.260.071</b> |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|---------------------------|--------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital primo         | 50.000                         | 26.963.018                                     | 27.013.018        |
| Årets resultat            | 0                              | 27.289.762                                     | 27.289.762        |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>50.000</b>                  | <b>54.252.780</b>                              | <b>54.302.780</b> |

# Noter

## 1 Personalemkostninger

|   | 2021/22<br>kr. | 2020/21<br>kr.   |
|---|----------------|------------------|
| Gager og lønninger                                | 72.587         | 3.082.688        |
| Andre omkostninger til social sikring             | 112            | 0                |
|   | <b>72.699</b>  | <b>3.082.688</b> |
| Personalemkostninger overført til aktiver         | (72.000)       | (3.072.000)      |
|   | <b>699</b>     | <b>10.688</b>    |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | <b>1</b>       | <b>2</b>         |

## 2 Andre finansielle indtægter

|  | 2021/22<br>kr.   | 2020/21<br>kr. |
|--|------------------|----------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 2.000            | 0              |
| Renteindtægter i øvrigt                            | 17.000           | 0              |
| Øvrige finansielle indtægter                       | 8.342.564        | 3.950          |
|  | <b>8.361.564</b> | <b>3.950</b>   |

I øvrige finansielle indtægter er der kursgevinst ved låneomlægning på 8.339 t.kr.

## 3 Andre finansielle omkostninger

|                                 | 2021/22<br>kr.   | 2020/21<br>kr. |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Renteomkostninger i øvrigt      | 997.200          | 916.852        |
| Øvrige finansielle omkostninger | 230.081          | 9.000          |
|                                 | <b>1.227.281</b> | <b>925.852</b> |

## 4 Skat af årets resultat

|                         | 2021/22<br>kr.   | 2020/21<br>kr.   |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Aktuel skat             | 998.000          | 0                |
| Ændring af udskudt skat | 6.705.000        | 1.724.000        |
|                         | <b>7.703.000</b> | <b>1.724.000</b> |

## 5 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. | Forud-<br>betalinger<br>for materielle<br>aktiver<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Kostpris primo                      | 69.479.080                        | 1.000.000  |
| Afgange                             | 0                                 | (1.000.000)  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>69.479.080</b>                 | <b>0</b>   |
| Dagsværdireguleringer primo         | 27.520.920                        | 0  |
| Årets dagsværdireguleringer         | 23.500.000                        | 0  |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>51.020.920</b>                 | <b>0</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>120.500.000</b>                | <b>0</b>   |

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

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, idet renteniveauet, inflationen og usikkerhed i markederne, har medført at der i 2. halvår 2022 er en betydelig nedgang i handel med ejendomme i Danmark sammenlignet med foregående perioder.

Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 5% (5,37% i 2020/21). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 5.210 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Investeringsejendommen C.F. Richsvej 107, 2000 Frederiksberg er en kontorejendom på 3.456 m<sup>2</sup>, der udlejes til motionscenter og kontorformål.

Et par lejemål er under genudlejning. Ejendommen forventes at være næsten fuldt udlejet i løbet af foråret 2023 med lejekontrakter, hvor ankerlejerne har lejekontrakter med en uopsigelighed på 6-10 år.

Den årlige leje udgør 1.729 kr./m<sup>2</sup> og ejendommen er værdiansat til 34,9 t.kr. pr./m<sup>2</sup>

## 6 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2021/22<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2020/21<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2021/22<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2021/22<br>kr. |
|--------------------------------|--|--|--|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.153.000  | 2.549.000  | 36.053.466                                       | 27.441.466                               |
| Deposita                       | 0  | 0  | 1.539.027  | 1.539.027                                |
|                                | <b>2.153.000</b>                                     | <b>2.549.000</b>                                     | <b>37.592.493</b>                                | <b>28.980.493</b>                        |

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 120,5 mio. kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive 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.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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****Materielle aktiver**

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver står til anskaffelsesprisen

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.



**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.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.