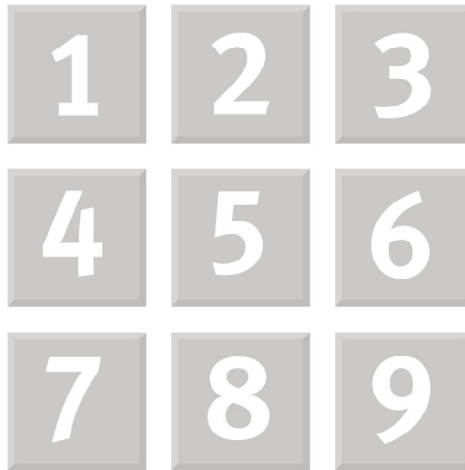


# CPS Ejendomme ApS

Bragesvej 1  
3400 Hillerød

CVR-nr. 43 70 32 42



## Årsrapport for perioden 1. juli 2022 til 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 14. november 2023

---

Thomas Lindebjerg Petersen  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**

*Godkendte revisorer*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	8
Balance pr. 30. juni 2023	9
Noter	11

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

CPS Ejendomme ApS  
Bragesvej 1  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 43 70 32 42

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Hjemsted: Hillerød

### Direktion

Thomas Lindebjerg Petersen, direktør

### Revisor

DØSSING & PARTNERE P/S  
Godkendte revisorer  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for CPS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 2. oktober 2023

### Direktion

Thomas Lindebjerg Petersen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## **Til kapitalejeren i CPS Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for CPS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 2. oktober 2023

**DØSSING & PARTNERE P/S**  
*Godkendte revisorer*  
**CVR-nr. 42 49 17 48**

Michael Nielsen  
registreret revisor  
**MNE-nr. mne7552**

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i besiddelse og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 204.904, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 4.606.012.

Det er selskabets første regnskabsår. Selskabet er stiftet i forbindelse med en grenspaltning af det tilknyttede selskab Glarmestre Carl Petersen og Søn A/S.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CPS Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2022/23 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 forpligtelsens værdi 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 hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balance-dagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	30-50 år	78 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 samt for betalte acontoskatter.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>511.097</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-180.639
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>330.458</b>
Finansielle omkostninger	1	-67.761
<b>Resultat før skat</b>		<b>262.697</b>
Skat af årets resultat	2	-57.793
<b>Årets resultat</b>		<b>204.904</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		204.904
		<b>204.904</b>

## Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		<u>9.175.757</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>9.175.757</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>9.175.757</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>155.602</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>155.602</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>146.172</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>301.774</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>9.477.531</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2023

	Note	2022/23 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		4.566.012
<b>Egenkapital</b>		<b>4.606.012</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.421.505
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.421.505</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.162.882
Selskabsskat		16.302
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.179.184</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	206.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.275
Anden gæld		40.555
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>270.830</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.450.014</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.477.531</b>
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## Noter

	<u>2022/23</u>
	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	<u>67.761</u>
	<b><u>67.761</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	16.302
Årets udskudte skat	<u>41.491</u>
	<b><u>57.793</u></b>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	
Efter 5 år	2.320.000
Mellem 1 og 5 år	<u>842.882</u>
Langfristet del	3.162.882
Inden for et år	<u>206.000</u>
	<b><u>3.368.882</u></b>
<b>Selskabsskat</b>	
Mellem 1 og 5 år	<u>16.302</u>
Langfristet del	<u>16.302</u>
Kortfristet del	<u>0</u>
	<b><u>16.302</u></b>
<b>4 Eventualforpligtelser</b>	
Selskabet er stiftet ved grenspaltning af det fortsættende selskab Glarmestre Carl Petersen & Søn A/S og som følge heraf hæfter selskabet for forpligtelser, som eksisterede på spaltningdagen.	
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CPS Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.	
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Udover tinglyst prioritetsgæld er der ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser pr. statusdagen.	

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Lindebjerg Petersen (CPR valideret)

### Direktør

På vegne af: CPS Ejendomme ApS

Serienummer: 0ff89535-782a-46e3-bf47-b0fa266005bd

IP: 83.88.xxx.xxx

2023-11-14 12:08:08 UTC



## Michael Kjeldgaard Nielsen (CVR valideret)

Døssing & Partnere P/S CVR: 42491748

### Registreret revisor

På vegne af: Døssing & Partnere

Serienummer: 6b5fbf63-5cb5-468f-abdf-49b66dbacd81

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-11-14 13:49:09 UTC



## Thomas Lindebjerg Petersen (CPR valideret)

### Dirigent

På vegne af: CPS Ejendomme ApS

Serienummer: 0ff89535-782a-46e3-bf47-b0fa266005bd

IP: 83.88.xxx.xxx

2023-11-15 06:53:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: XTTF3-ADD76-8QBJV-YSGI8-HY223-T6380

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**