CHRISTENSEN KJÆRULFF
REVISION | REGNSKAB | RÅDGIVNING

STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 15 91 56 41
Østbanegade 123
2100 København Ø
33 30 15 15
ck@ck.dk
www.ck.dk

C.F.P. Ejendomme A/S

Avderødvej 27 A, 2980 Kokkedal

CVR-nr. 14 68 98 34

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juni 2025.

Jesper Favre-Bulle Malling Petersen
Dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for C.F.P. Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 2. juni 2025

Direktion

Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

Bestyrelse

Rolf Malling Petersen
Formand

Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

Torgny Pahle

Thomas Favre-Bulle Malling

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i C.F.P. Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for C.F.P. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

- 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.

- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 2. juni 2025

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen
statsautoriseret revisor
mne26748

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

Selskabsoplysninger

Selskabet	C.F.P. Ejendomme A/S Avderødvej 27 A 2980 Kokkedal	
	CVR-nr.:	14 68 98 34
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Rolf Malling Petersen, Formand Jesper Favre-Bulle Malling Petersen Torgny Pahle Thomas Favre-Bulle Malling	
Direktion	Jesper Favre-Bulle Malling Petersen	
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø	
Modervirksomhed	CFP Group A/S	
Dattervirksomheder	Ejendomsselskabet Tranegårdsvej 26 ApS, Fredensborg Ejendomsselskabet Åbenrå 26-30 ApS, Fredensborg Teglholmsgade 36 A/S, Fredensborg Partnerselskabet Øresundsvej 51, Fredensborg Magnoliaparken Komplementar ApS, Fredensborg Partnerselskabet Magnoliaparken, Fredensborg Komplementarselskabet Øresundsvej 51 ApS, Fredensborg	

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at erhverve og besidde fast ejendom i anlægsøjemed samt anden dermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 4.573 t.kr. mod 4.340 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 14.302 t.kr. mod 14.369 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Bruttofortjeneste	**4.573.245**	**4.339.856**
1	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	1.992.000
2	Personaleomkostninger	-2.282.407	-480.496
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-564.101	-755.418
	Driftsresultat	**1.726.737**	**5.095.942**
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13.113.000	7.151.605
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	750.923	875.547
	Andre finansielle indtægter	669.997	0
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-68.162	0
3	Øvrige finansielle omkostninger	-1.849.672	-1.254.561
	Resultat før skat	**14.342.823**	**11.868.533**
	Skat af årets resultat	-40.458	2.500.854
	Årets resultat	**14.302.365**	**14.369.387**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	13.146.094	7.151.605
	Overføres til overført resultat	1.156.271	7.217.782
	Disponeret i alt	**14.302.365**	**14.369.387**

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Anlægsaktiver		
4	Grunde og bygninger	35.950.706	36.616.462
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	34.525	50.875
6	Investeringsejendomme	110.229.782	110.229.782
	Materielle anlægsaktiver i alt	146.215.013	146.897.119
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	52.658.934	39.614.096
	Finansielle anlægsaktiver i alt	52.658.934	39.614.096
	Anlægsaktiver i alt	**198.873.947**	**186.511.215**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	721.951
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	24.762.625	24.665.736
	Udskudte skatteaktiver	6.206.666	5.964.006
	Tilgodehavende selskabsskat	3.372	13.334
	Andre tilgodehavender	86.800	86.800
	Tilgodehavender i alt	31.059.463	31.451.827
	Likvide beholdninger	33.092.522	34.678.501
	Omsætningsaktiver i alt	**64.151.985**	**66.130.328**
	Aktiver i alt	**263.025.932**	**252.641.543**

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

Balance 31. december

Passiver

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	12.100.000	12.100.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	46.951.434	33.805.340
	Overført resultat	129.827.910	128.671.639
	Egenkapital i alt	**188.879.344**	**174.576.979**
	Gældsforpligtelser		
8	Gæld til realkreditinstitutter	62.531.614	66.172.779
9	Deposita	3.142.865	3.075.504
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	65.674.479	69.248.283
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.574.804	3.440.672
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	78.100	73.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	834.153	1.344.641
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.418.571	2.371.051
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	283.118	0
	Anden gæld	1.283.363	1.586.917
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.472.109	8.816.281
	Gældsforpligtelser i alt	**74.146.588**	**78.064.564**
	Passiver i alt	**263.025.932**	**252.641.543**

11 Oplysninger om dagsværdi

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	12.100.000	26.653.735	121.453.857	160.207.592
Resultatandel	0	7.151.605	7.217.782	14.369.387
Egenkapital 1. januar 2024	12.100.000	33.805.340	128.671.639	174.576.979
Resultatandel	0	13.146.094	1.156.271	14.302.365
	12.100.000	**46.951.434**	**129.827.910**	**188.879.344**

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

Noter

		2024 kr.	2023 kr.
1.	**Værdiregulering af investeringsejendomme**		
	Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	0	1.992.000
		0	**1.992.000**
2.	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger og gager	2.272.801	475.976
	Andre omkostninger til social sikring	4.356	2.272
	Personaleomkostninger i øvrigt	5.250	2.248
		2.282.407	**480.496**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
3.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	70.437	21.528
	Andre finansielle omkostninger	1.779.235	1.233.033
		1.849.672	**1.254.561**
4.	**Grunde og bygninger**		
	Kostpris 1. januar 2024	46.517.036	46.517.036
	Kostpris 31. december 2024	**46.517.036**	**46.517.036**
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-9.900.576	-9.222.493
	Årets afskrivninger	-665.754	-678.081
	Af- og nedskrivninger 31. december 2024	**-10.566.330**	**-9.900.574**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**35.950.706**	**36.616.462**

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

		31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
5.	**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**		
	Kostpris 1. januar 2024	439.631	439.631
	Kostpris 31. december 2024	**439.631**	**439.631**
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-388.756	-308.921
	Årets afskrivninger	-16.350	-79.835
	Af- og nedskrivninger 31. december 2024	**-405.106**	**-388.756**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**34.525**	**50.875**
6.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar 2024	150.016.399	156.466.399
	Afgang i årets løb	0	-6.450.000
	Kostpris 31. december 2024	**150.016.399**	**150.016.399**
	Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	-39.786.617	-31.778.617
	Årets regulering til dagsværdi	0	-8.008.000
	Regulering til dagsværdi 31. december 2024	**-39.786.617**	**-39.786.617**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**110.229.782**	**110.229.782**

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom på i alt 456 m2 beliggende i København og 3 industri- og logistikejendomme på i alt 15.028 m2 beliggende i Ballerup, Århus og København.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Afkastkrav, bolig, København (%)	3	3
Afkastkrav, erhverv, Ballerup(%)	7	7
Afkastkrav, erhverv, Århus(%)	7	7

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

		31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
7.	**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**		
	Kostpris 1. januar 2024	5.808.756	1.420.046
	Tilgang i årets løb	0	4.388.710
	Kostpris 31. december 2024	**5.808.756**	**5.808.756**
	Opskrivninger 1. januar 2024	33.805.340	26.653.735
	Årets resultat før afskrivninger på goodwill	13.113.000	7.151.605
	Nedskrivning	-68.162	0
	Opskrivninger 31. december 2024	**46.850.178**	**33.805.340**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**52.658.934**	**39.614.096**

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	**Egenkapital kr.**	**Årets resultat kr.**
Ejendomsselskabet Tranegårdsvej 26 ApS, Fredensborg	100 %	599.749	6.901
Ejendomsselskabet Åbenrå 26-30 ApS, Fredensborg	100 %	24.574.646	12.687.155
Teglholmsgade 36 A/S, Fredensborg	100 %	446.991	2.207
Partnerselskabet Øresundsvej 51, Fredensborg	83,34 %	32.438.844	500.044
Magnoliaparken Komplementar ApS, Fredensborg	66,66 %	32.860	0
Partnerselskabet Magnoliaparken, Fredensborg	66,66 %	24.168	-23.750
Komplementarselskabet Øresundsvej 51 ApS, Fredensborg	50,1 %	-148.135	-26.463
		57.969.123	**13.146.094**

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

		31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
8.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	66.106.418	69.613.451
	Heraf forfalder inden for 1 år	-3.574.804	-3.440.672
		62.531.614	**66.172.779**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	47.525.297	52.410.090
9.	**Deposita**		
	Deposita i alt	3.142.865	3.075.504
	Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	Deposita i alt	**3.142.865**	**3.075.504**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 66.106 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 144.500 t.kr.

Selskabet kautionerer for realkreditgæld i Cfp Hinnerup A/S på t.kr. 10.000..

11. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2024	110.229.782

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

12. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CFP Fælles Holding ApS, CVR-nr. 40 10 77 46, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C.F.P. Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 forplig telser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede 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 indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0-20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i tilknyttede virksomheder, men ikke findes i modervirksomheden, er følgende regnskabspraksis anvendt:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Tilgodehavender

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter C.F.P. Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninter ne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

Navn returneret af MitId: Jesper Favre-Bulle Malling Petersen
Direktør
ID: 2350419f-8595-4b9c-b054-3c725341857c
IP-adresse: 188.177.93.82:57436
Dato for underskrift: 03-06-2025 10:23:24 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Mit

Rolf Malling Petersen

Navn returneret af MitId: Rolf Malling Petersen
Bestyrelsesformand
ID: a13ea30a-2982-4279-92fa-6d95f720f5b9
IP-adresse: 188.177.93.82:4589
Dato for underskrift: 03-06-2025 14:23:23 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Mit

Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

Navn returneret af MitId: Jesper Favre-Bulle Malling Petersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 2350419f-8595-4b9c-b054-3c725341857c
IP-adresse: 188.177.93.82:17508
Dato for underskrift: 03-06-2025 10:24:49 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Mit

Torgny Pahle

Navn returneret af MitId: Torgny Pahle
Bestyrelsesmedlem
ID: 384c2063-b315-4b1b-ab71-1dbb7582268e
IP-adresse: 131.164.172.60:8011
Dato for underskrift: 04-06-2025 18:29:34 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Mit

Thomas Favre-Bulle Malling

Navn returneret af MitId: Thomas Favre-Bulle Malling
Bestyrelsesmedlem
ID: 7da5625a-dff3-4139-a3fd-c4382009a4be
IP-adresse: 188.177.93.82:56248
Dato for underskrift: 03-06-2025 15:29:27 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Mit

John Mikkelsen

Navn returneret af MitId: John Mikkelsen
Revisor
På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
ID: 2ec69a04-c717-4c43-85a9-7461b51426aa
IP-adresse: 176.23.227.55:63199
Dato for underskrift: 04-06-2025 18:44:12 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Mit

Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

Navn returneret af MitId: Jesper Favre-Bulle Malling Petersen
Dirigent
ID: 2350419f-8595-4b9c-b054-3c725341857c
IP-adresse: 188.177.126.72:29259
Dato for underskrift: 05-06-2025 21:46:00 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Mit

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur

This document has esignatur Agreement-ID: 4946cfwYSUs252596418