

CFT Ejendomme I ApS

Akacieparken 49

7430 Ikast

CVR-nr. 44 96 99 55

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 19/03 2025

Carsten Jeppesen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	12
Balance pr. 31. december 2024	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

CFT Ejendomme I ApS
Akacieparken 49
7430 Ikast

CVR-nr.: 44 96 99 55
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
Hjemsted: Ikast-Brande

Direktion

Carsten Jeppesen, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for CFT Ejendomme I 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. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 19. marts 2025

Direktion

Carsten Jeppesen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i CFT Ejendomme I ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CFT Ejendomme I ApS 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's 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 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 19. marts 2025

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Michael Mortensen
statsautoriseret revisor
mne34108

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og udlejning af fast ejendom, investering i aktie- og anpartsselskaber og andre værdipapirer, samt hermed beslægtet virksomhed.

Selskabets fortsatte finansiering

Der henvises til note 1 for beskrivelse heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 1.003.480, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 34.880.214.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CFT Ejendomme I ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

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.

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.

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 balancedagen.

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

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, autodrift mv.

Personaleomkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbase-ret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for CFT Ejendomme I ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.774.601	2.942.805
Personaleomkostninger	2	(153.795)	(225.185)
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		2.620.806	2.717.620
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		208.656	519.876
Resultat før finansielle poster		2.829.462	3.237.496
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		223.866	499.560
Finansielle indtægter	3	553.270	125.082
Finansielle omkostninger	4	(2.377.424)	(1.935.088)
Resultat før skat		1.229.174	1.927.050
Skat af årets resultat	5	(225.694)	(319.978)
Årets resultat		1.003.480	1.607.072
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		223.865	499.560
Overført resultat		779.615	1.107.512
		1.003.480	1.607.072

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	6	74.643.828	73.993.372
Materielle anlægsaktiver		74.643.828	73.993.372
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	4.696.251	4.472.385
Finansielle anlægsaktiver		4.696.251	4.472.385
Anlægsaktiver i alt		79.340.079	78.465.757
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		188.697	107.328
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.844.594	6.157.169
Andre tilgodehavender		1.714.534	1.665.878
Selskabsskat		135.500	259.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	4.536
Periodeafgrænsningsposter		0	30.742
Tilgodehavender		8.883.325	8.224.653
Omsætningsaktiver i alt		8.883.325	8.224.653
Aktiver i alt		88.223.404	86.690.410

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		723.425	499.560
Overført resultat		34.116.789	33.337.174
Egenkapital		34.880.214	33.876.734
Hensættelse til udskudt skat		3.755.852	3.530.158
Hensatte forpligtelser i alt		3.755.852	3.530.158
Gæld til realkreditinstitutter		31.370.133	32.532.849
Langfristede gældsforpligtelser	8	31.370.133	32.532.849
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.155.508	1.054.078
Banker		9.364.131	9.410.622
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	69.315
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.695.078	4.742.388
Anden gæld		0	474.778
Deposita		1.002.488	999.488
Kortfristede gældsforpligtelser		18.217.205	16.750.669
Gældsforpligtelser i alt		49.587.338	49.283.518
Passiver i alt		88.223.404	86.690.410
Selskabets fortsatte finansiering	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	499.560	33.337.174	33.876.734
Årets resultat	0	223.865	779.615	1.003.480
Egenkapital 31. december 2024	40.000	723.425	34.116.789	34.880.214

Noter til årsrapporten

1 Selskabets fortsatte finansiering

Selskabet har modtaget tilsagn fra selskabets bankforbindelse om, at kreditrammen opretholdes til den videre drift for resten af 2025. Tilsagnet om kreditrammen forudsætter en drift svarende til budget for 2025.

	2024	2023
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	137.488	225.185
Pensioner	15.435	0
Andre omkostninger til social sikring	872	0
	153.795	225.185
 Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	 1	 1
 3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	399.031	118.780
Andre finansielle indtægter	154.239	6.302
	553.270	125.082
 4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	77	238
Andre finansielle omkostninger	2.377.347	1.934.850
	2.377.424	1.935.088
 5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	(4.536)
Årets udskudte skat	225.694	324.514
	225.694	319.978

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	73.473.496
Nettoeffekt som følge af spaltning	0
Tilgang i årets løb	441.800
Kostpris 31. december 2024	73.915.296
Værdireguleringer 1. januar 2024	519.876
Årets værdireguleringer	208.656
Værdireguleringer 31. december 2024	728.532
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	74.643.828

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Investeringssejendommene består af 2 erhvervsejendomme og 23 beboelsesejendomme, som ligger på attraktive beliggenheder i Midtjylland. Stort set alle ejendommene er opført som lavenergihuse og anvender derfor minimalt med energi. Kvadratmeterpriserne er opgjort som angivet nedenfor, svarende til gældende markedsniveauer for de pågældende beliggenheder.

For 1 af erhvervsejendommene, udgør det samlede driftsafkast t.kr. 1.820, som er baseret på en årlig leje pr. m² på t.kr. 0,7, hvoraf der er taget højde for tomgang på 0% samt årlige vedligeholdelsesomkostninger på i alt t.kr. 54. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 6%. Herudover er der tillagt t.kr. 2.564, som udgør den tilbagediskonterede værdi af et integreret solcelleanlæg på ejendommen. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris udgør t.kr. 11.

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

For den anden erhvervsejendom udgør det samlede driftsafkast t.kr. 299, som er baseret på en årlig leje pr. m² på t.kr. 0,3, en tomgangsprocent på 0% samt årlige vedligeholdelsesomkostninger på i alt t.kr. 22. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 7,7%. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris udgør t.kr. 4.

For 9 af beboelsesejendommene udgør det samlede driftsafkast t.kr. 755, som er baseret på en årlig leje pr. m² på t.kr. 1, hvoraf der er taget højde for tomgang på 0% samt årlige vedligeholdelsesomkostninger på i alt t.kr. 22. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 5%. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris udgør t.kr. 17.

For 14 af beboelsesejendommene udgør det samlede driftsafkast t.kr. 1.102, som er baseret på en årlig leje pr. m² på t.kr. 0,9, hvoraf der er taget højde for tomgang på 0% samt årlige vedligeholdelsesomkostninger på i alt t.kr. 34. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 4,95%. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris udgør t.kr. 16.

Den samlede værdiregulering på t.kr. 36 fordeler sig med t.kr. (151) på erhvervsejendomme og t.kr. 187 på beboelsesejendomme.

Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, beliggenhed mv. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,95 % - 7,70 %. Det kan opgøres til et gennemsnits afkastkrav på 5,91 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	(0,5)%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	5,4	5,9	6,4
Dagsværdi	81.001.220	74.137.013	68.345.295
Ændring i dagsværdi	6.864.207	0	(5.791.718)

Noter til årsrapporten

	2024	2023
	kr.	kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2024	3.972.825	0
Nettoeffekt som følge af spaltning	0	3.972.825
Kostpris 31. december 2024	3.972.825	3.972.825
Værdireguleringer 1. januar 2024	499.560	0
Årets resultat	223.866	499.560
Værdireguleringer 31. december 2024	723.426	499.560
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	4.696.251	4.472.385

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Munkebakke ApS	Ikast	100 %
CFT Ejendomme II ApS	Ikast	100 %

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	33.586.927	32.525.641	1.155.508	26.480.800
	33.586.927	32.525.641	1.155.508	26.480.800

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CFT Ejendomme ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, har selskabet deponeret pantebreve på t.kr. 10.108 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 74.137. Heraf er t.kr. 10.108 stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter i I House Group ApS, Bakkegården ApS, Klimahuse A/S, Skibby Bakke ApS, Hvalsø Bakke ApS, Reerslev Bakke ApS, Trylleskov Bakke ApS, Hornshøj Bakke ApS, Kirkebakke ApS, KH Bolig Projektsalg ApS, Klimahuse Holding A/S, Tune Nordøst ApS, KH Bolig Invest II ApS samt Munkebakke ApS.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 32.996, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 74.435.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter t. kr. 8.557 i Vesterhåb Bakke ApS, Trylleskov Bakke ApS, I House Group ApS, Dobbelthuse ApS, Kirkebakke ApS, CFT Ejendomme II ApS og Munkebakke ApS er der afgivet selskyldnerkaution.