
CFR 107 ApS

Fredtoftevej 10, 2980 Kokkedal

Årsrapport for
1. oktober 2023 - 30. september 2024

CVR-nr. 39 17 02 48

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 16/12 2024

Bent Friis Pedersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for CFR 107 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 16. december 2024

Direktion

Erik Metellus Christensen
direktør

Bent Friis Pedersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i CFR 107 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CFR 107 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, 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. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Esbjerg, den 16. december 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kim Ladegaard

statsautoriseret revisor

mne32799

Selskabsoplysninger

Selskabet

CFR 107 ApS
Fredtoftevej 10
2980 Kokkedal

CVR-nr: 39 17 02 48

Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Hjemstedskommune: Fredensborg

Direktion

Erik Metellus Christensen
Bent Friis Pedersen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Esbjerg Brygge 28, 2.
6700 Esbjerg

Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		4.116.266	4.386.584
Værdiregulering af investeringsaktiver		75.000	-405.321
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		4.191.266	3.981.263
Finansielle indtægter		77.000	112.720
Finansielle omkostninger		-2.106.579	-1.910.017
Resultat før skat		2.161.687	2.183.966
Skat af årets resultat	3	-474.802	-492.261
Årets resultat		1.686.885	1.691.705
 Resultatdisponering			
		2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.686.885	1.691.705
		1.686.885	1.691.705

Balance 30. september 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		120.900.000	120.825.000
Materielle anlægsaktiver	4	120.900.000	120.825.000
Anlægsaktiver		120.900.000	120.825.000
Andre tilgodehavender		3.862.000	3.449.140
Tilgodehavender		3.862.000	3.449.140
Likvide beholdninger		157.858	0
Omsætningsaktiver		4.019.858	3.449.140
Aktiver		124.919.858	124.274.140

Balance 30. september 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		57.631.370	55.944.485
Egenkapital		57.681.370	55.994.485
Hensættelse til udskudt skat		15.136.000	14.766.000
Hensatte forpligtelser		15.136.000	14.766.000
Gæld til realkreditinstitutter		32.875.781	34.678.698
Deposita		2.203.665	2.174.705
Langfristede gældsforpligtelser	5	35.079.446	36.853.403
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.807.504	1.638.000
Kreditinstitutter		0	533.683
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.058	222.175
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		13.146.000	12.763.400
Selskabsskat		73.777	1.089.721
Anden gæld		1.988.703	413.273
Kortfristede gældsforpligtelser		17.023.042	16.660.252
Gældsforpligtelser		52.102.488	53.513.655
Passiver		124.919.858	124.274.140
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	50.000	55.944.485	55.994.485
Årets resultat	0	1.686.885	1.686.885
Egenkapital 30. september	50.000	57.631.370	57.681.370

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, drive og udvikle ejendomme.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat
Årets udskudte skat

<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
DKK	DKK
104.802	48.261
370.000	444.000
<u>474.802</u>	<u>492.261</u>

Noter til årsregnskabet

4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	70.209.401
Kostpris 30. september	70.209.401
Værdireguleringer 1. oktober	50.615.599
Årets værdireguleringer	75.000
Værdireguleringer 30. september	50.690.599
Regnskabsmæssig værdi 30. september	120.900.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 4,88% (4,95% i 2022/23). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med TDKK 5.260. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Investeringsejendommen C.F. Richsvej 107, 2000 Frederiksberg er en kontorejendom på 3.456 m², der udlejes til motionscenter og kontorformål.

Ejendommen er næsten fuldt udlejet i løbet af 2023/24 med lejekontrakter, hvor en ankerlejer har lejekontrakter med en uopsigelig på 5-9 år. Ydermere har ankerlejer istandsat kontorlejemålet for et ikke uvæsentligt beløb. Den årlige leje udgør 1.488 DKK/m², og ejendommen er værdiansat til TDKK 32 pr./m².

Ejendommen har jf. vedtaget lokalplan yderligere ca. 2.500 - 2.600 m² boligbyggeretter.

2023/24	2022/23
DKK	DKK

5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	25.315.313	27.356.267
Mellem 1 og 5 år	7.560.468	7.322.431
Langfristet del	32.875.781	34.678.698
Inden for 1 år	1.807.504	1.638.000
	34.683.285	36.316.698

Noter til årsregnskabet

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Deposita		
Efter 5 år	2.203.665	2.174.705
Langfristet del	2.203.665	2.174.705
Inden for 1 år	0	0
	<u>2.203.665</u>	<u>2.174.705</u>
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	120.900.000	120.825.000

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CFR 107 ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udleje af fast ejendom.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Under andre eksterne omkostninger indregnes tillige 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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

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

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. september 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.