

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

CFT Ejendomme I ApS

Akacieparken 49

7430 Ikast

CVR-nr. 44 96 99 55

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 06/08 2024

Carsten Jeppesen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	12
Balance pr. 31. december 2023	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 2023
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 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 6. august 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisoreres 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 6. august 2024

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Michael Mortensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 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 2023 udviser et overskud på kr. 1.607.072, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 33.876.734.

Selskabet er stiftet i 2024 efter spaltning af I House Group A/S. Aktiver og passiver er overdraget pr. 1. januar 2023.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CFT Ejendomme I ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2023 er selskabets første regnskabsperiode.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

Indregning og måling af virksomhedssammenslutninger

Selskabet er stiftet ved spaltning af I House Group A/S. Den anvendte regnskabsmæssige metode ved stiftelsen er book value metoden. Dette indebærer, at der udarbejdes et regnskab for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023 uden sammenligningstal.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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 velinformede 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 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret 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 dat ter virk som he der

Kapitalandele i dat ter virk som he der 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 overtage eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dat ter virk som he der 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 dat ter virk som he der 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

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

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

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	6	73.993.372
Materielle anlægsaktiver		<u>73.993.372</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	4.472.385
Finansielle anlægsaktiver		<u>4.472.385</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>78.465.757</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		107.328
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.157.169
Andre tilgodehavender		1.665.878
Selskabsskat		259.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		4.536
Periodeafgrænsningsposter		30.742
Tilgodehavender		<u>8.224.653</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.224.653</u>
Aktiver i alt		<u>86.690.410</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		499.560
Overført resultat		<u>33.337.174</u>
Egenkapital		<u>33.876.734</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>3.530.158</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.530.158</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>32.532.849</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>32.532.849</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.054.078
Banker		9.410.622
Modtagne forudbetalinger fra kunder		69.315
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.742.388
Anden gæld		474.778
Deposita		<u>999.488</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>16.750.669</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>49.283.518</u>
Passiver i alt		<u>86.690.410</u>
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 2023	0	0	0	0
Nettoeffekt som følge af spaltning	40.000	0	32.229.662	32.269.662
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023	40.000	0	32.229.662	32.269.662
Årets resultat	0	499.560	1.107.512	1.607.072
Egenkapital 31. december 2023	40.000	499.560	33.337.174	33.876.734

Noter til årsrapporten

1 Selskabets fortsatte finansiering

Selskabet har modtaget tilsagn fra selskabets bankforbindelse om, at kreditrammen er uændret frem til og med d. 31. december 2024. Tilsagnet om kreditrammen forudsætter en drift svarende til godkendt budget for 2. halvår for 2024.

	2023
	kr.
2 Personaleomkostninger	
Lønninger	225.185
	225.185
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1
3 Finansielle indtægter	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	118.780
Andre finansielle indtægter	6.302
	125.082
4 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	238
Andre finansielle omkostninger	1.934.850
	1.935.088
5 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	(4.536)
Årets udskudte skat	324.514
	319.978

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	0
Nettoeffekt som følge af spaltning	73.449.310
Tilgang i årets løb	<u>24.186</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>73.473.496</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	0
Årets værdireguleringer	<u>519.876</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>519.876</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>73.993.372</u>

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 erhvervssejendomme 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 erhvervssejendommene, udgør det samlede driftsafkast t.kr. 1.814, 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. 2.682, 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. 294, 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. 3.

For 9 af beboelsesejendommene udgør det samlede driftsafkast t.kr. 749, 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. 1.099, 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. 115 fordeler sig med t.kr. 418 på erhvervsejendomme og t.kr. (102) på beboelsesejendomme.

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

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,00 % - 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	80.828.652	73.993.372	68.224.003
Ændring i dagsværdi	6.835.280	0	(5.769.369)

Noter til årsrapporten

	2023
	kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2023	0
Nettoeffekt som følge af spaltning	<u>3.972.825</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>3.972.825</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	0
Årets resultat	<u>499.560</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>499.560</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>4.472.385</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Munskbakke ApS	Ikast	100 %
CFT Ejendomme II ApS	Ikast	100 %

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	33.586.927	1.054.078	28.347.878
	0	33.586.927	1.054.078	28.347.878

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er opstået i forbindelse med spaltning af I House Group A/S. Som følge heraf hæfter selskabet solidarisk for de forpligtelser, der bestod på spaltningstidspunktet.

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, t.kr. 6.952, har selskabet deponeret pantebreve på t.kr. 10.108 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 73.993. Heraf er t.kr. 10.108 stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter i Bakkegården ApS, Klimahuse A/S, Skibby Bakke ApS, Hvalsø Bakke ApS, Reerslev Bakke ApS, Trylleskov Bakke ApS, Hornshøj Bakke ApS, t.kr. 7.527 til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter i Dobbelthuse ApS, t.kr. 7.581 til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter i Vesterhåb Bakke ApS, samt t.kr. 5.000 til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter i 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. 34.035, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 73.993.