

C.F. Ejendomme S.M.B.A

**Brøndby Strand Centrum 9
2660 Brøndby Strand**

CVR-nr. 32 44 91 82

Årsrapport for 2025

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. marts 2026

Ferhat Gül
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	9
Balance pr. 31. december 2025	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for C.F. Ejendomme S.M.B.A.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby Strand, den 16. marts 2026

Direktion

Cengiz Gül
direktør

Ferhat Gül
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i C.F. Ejendomme S.M.B.A

Vi har opstillet årsrapporten for C.F. Ejendomme S.M.B.A for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

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

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

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

Odense, den 16. marts 2026

Danica
Danica Godkendt Revisionsfirma ApS
CVR-nr. 37 60 36 86

Erkan Basoda
Godkendt revisor
mne35855

Selskabsoplysninger

Selskabet

C.F. Ejendomme S.M.B.A
Brøndby Strand Centrum 9
2660 Brøndby Strand

CVR-nr.: 32449182

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 1. september 2009

Regnskabsår: 16. regnskabsår

Hjemsted: Brøndby

Direktion

Cengiz Gül, direktør
Ferhat Gül, direktør

Revisor

Danica
Danica Godkendt Revisionsfirma ApS
CVR-nr.: 37603686
Egegårdsvej 20
5260 Odense

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er erhvervs udlejning, samt anden beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2025 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 3.907, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 3.540.697.

Selskabets ledelse vurderer resultatet for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C.F. Ejendomme S.M.B.A for 2025 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 2025 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	40 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	5-7 år	0 %

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

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		730.460	850.633
Personaleomkostninger	1	<u>-491.728</u>	<u>-532.942</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		238.732	317.691
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-115.710</u>	<u>-115.710</u>
Resultat før finansielle poster		123.022	201.981
Finansielle indtægter	2	0	1.176
Finansielle omkostninger	3	<u>-81.967</u>	<u>-91.012</u>
Resultat før skat		41.055	112.145
Skat af årets resultat	4	<u>-37.148</u>	<u>-37.118</u>
Årets resultat		<u>3.907</u>	<u>75.027</u>
		<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.907</u>	<u>75.027</u>
		<u>3.907</u>	<u>75.027</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.872.240	4.987.950
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Indretning af lejede lokaler		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>4.872.240</u>	<u>4.987.950</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.872.240</u>	<u>4.987.950</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	515.000
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	<u>13.297</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>13.297</u>	<u>515.000</u>
Likvide beholdninger		<u>324.629</u>	<u>24.158</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>337.926</u>	<u>539.158</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.210.166</u></u>	<u><u>5.527.108</u></u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Overført resultat		3.540.697	3.536.790
Egenkapital	7	<u>3.540.697</u>	<u>3.536.790</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.315.621	1.476.525
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>1.315.621</u>	<u>1.476.525</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	160.904	304.987
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	12.891
Selskabsskat		37.148	32.665
Anden gæld		155.796	163.250
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>353.848</u>	<u>513.793</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.669.469</u>	<u>1.990.318</u>
Passiver i alt		<u>5.210.166</u>	<u>5.527.108</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	477.624	517.623
Andre omkostninger til social sikring	14.075	15.319
Andre personaleomkostninger	<u>29</u>	<u>0</u>
	<u>491.728</u>	<u>532.942</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>1.176</u>
	<u>0</u>	<u>1.176</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>81.967</u>	<u>91.012</u>
	<u>81.967</u>	<u>91.012</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	37.148	32.665
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>4.453</u>
	<u>37.148</u>	<u>37.118</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Indretning af lejede lokaler</u>
Kostpris 1. januar 2025	5.566.500	1.051.795	71.205
Kostpris 31. december 2025	5.566.500	1.051.795	71.205
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	578.550	1.051.795	71.205
Årets afskrivninger	<u>115.710</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>694.260</u>	<u>1.051.795</u>	<u>71.205</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>4.872.240</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>13.297</u>	<u>0</u>

Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

Direktion

Udestående gæld	13.297	0
Rentefod (%)	10,05	0,00

Noter

7 Egenkapital

	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	3.536.790	3.536.790
Årets resultat	<u>3.907</u>	<u>3.907</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>3.540.697</u>	<u>3.540.697</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2025</u>	<u>Gæld 31. december 2025</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.781.512</u>	<u>1.476.525</u>	<u>160.904</u>	<u>611.618</u>
	<u>1.781.512</u>	<u>1.476.525</u>	<u>160.904</u>	<u>611.618</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.477 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 4.872.