

CDK Ejendomme Esbjerg ApS

Septembervej 5, 6705 Esbjerg Ø

CVR-nr. 32 76 44 79

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. marts 2016.

Kent Theilgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for CDK Ejendomme Esbjerg ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 10. februar 2016

Direktion

Claus Harbo

Dennis Henningsen

Kent Theilgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i CDK Ejendomme Esbjerg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CDK Ejendomme Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 10. februar 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Jan Feldberg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	CDK Ejendomme Esbjerg ApS Septembervej 5 6705 Esbjerg Ø
	CVR-nr.: 32 76 44 79
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Claus Harbo Dennis Henningsen Kent Theilgaard
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skolegade 85, 2. sal 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsjendomme indregnes til dagsværdi på baggrund af en afkastmodel. Fastsættelsen af afkastkravet sker på baggrund af skøn, hvorfor dagsværdien af ejendommene er behæftet med en vis grad af usikkerhed.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsjendommene reduceres med 12.452 t.kr hvorved egenkapitalen reduceres med 9.712 t.kr. til 3.074 t.kr.

Der er anvendt uændrede afkastkrav i forhold til sidste år.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.200 t.kr. mod 2.657 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.919 t.kr. mod 2.163 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CDK Ejendomme Esbjerg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og andet indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme er i resultatopgørelsen opdelt i posterne ”Værdiregulering af investeringsejendomme” og ”Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme”.

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	3.200.363	2.656.836
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.542.603	2.171.639
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	709.124	-261.920
1 Personaleomkostninger	-512.294	-542.259
Driftsresultat	7.939.796	4.024.296
Andre finansielle indtægter	947	13.952
Øvrige finansielle omkostninger	-1.596.289	-1.261.404
Resultat før skat	6.344.454	2.776.844
Skat af årets resultat	-1.425.395	-614.338
Årets resultat	4.919.059	2.162.506
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	4.919.059	2.162.506
Disponeret i alt	4.919.059	2.162.506

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>77.586.994</u>	<u>68.902.684</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>77.586.994</u>	<u>68.902.684</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>77.586.994</u>	<u>68.902.684</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	110.716	148.312
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>10.748</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>110.716</u>	<u>159.060</u>
	Likvide beholdninger	<u>164.635</u>	<u>3.059.295</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>275.351</u>	<u>3.218.355</u>
	Aktiver i alt	<u>77.862.345</u>	<u>72.121.039</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	125.001	125.001
4 Overført resultat	12.661.061	7.742.002
Egenkapital i alt	12.786.062	7.867.003
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.174.000	1.997.000
Hensatte forpligtelser i alt	3.174.000	1.997.000
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	1.300.000	1.300.000
Gæld til realkreditinstitutter	47.100.320	48.261.722
Deposita	1.273.110	1.121.992
Anden gæld	1.489.905	1.676.142
Langfristede gældsforpligtelser i alt	51.163.335	52.359.856
Kortfristet del af langfristet gæld	1.181.000	931.000
Gæld til pengeinstitutter	8.541.107	8.282.322
Leverandører af varer og tjenesteydelser	80.855	152.355
Selskabsskat	248.395	22.638
Anden gæld	687.591	508.865
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.738.948	9.897.180
Gældsforpligtelser i alt	61.902.283	62.257.036
Passiver i alt	77.862.345	72.121.039

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	481.155	511.744
Andre omkostninger til social sikring	5.369	2.463
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>25.770</u>	<u>28.052</u>
	<u>512.294</u>	<u>542.259</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	58.115.561	48.373.743
Tilgang i årets løb	<u>4.141.707</u>	<u>9.741.818</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>62.257.268</u>	<u>58.115.561</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	10.787.123	8.615.484
Årets regulering til dagsværdi	<u>4.542.603</u>	<u>2.171.639</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>15.329.726</u>	<u>10.787.123</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>77.586.994</u>	<u>68.902.684</u>

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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
+1%	65.134	77.586	-12.452
-1%	96.013	77.586	18.426

Noter

	31/12 2015	31/12 2014		
3. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.001	125.001		
	125.001	125.001		
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	7.742.002	5.579.496		
Årets overførte overskud eller underskud	4.919.059	2.162.506		
	12.661.061	7.742.002		
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Ansvarlig lånekapital	0	1.300.000	1.300.000	1.300.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.181.000	40.619.000	48.281.321	49.192.722
Deposita	0	1.200.000	1.273.110	1.121.992
	1.181.000	43.119.000	50.854.431	51.614.714

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, oprindelig nominal værdi 60.548 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 77.586 t.kr.