

# **CDK Ejendomme Esbjerg ApS**

Højvangs Parkvej 16, 6700 Esbjerg

**CVR-nr. 32 76 44 79**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. februar 2021.

---

Dennis Andreasen Henningsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 5. februar 2021

### **Direktion**

Claus Harbo

Kent Theilgaard

Dennis Andreasen Henningsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i CDK Ejendomme Esbjerg ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for CDK Ejendomme Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

## 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

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.

Esbjerg, den 5. februar 2021

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Kim Buus Mogensen**

statsautoriseret revisor  
mne35434

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	CDK Ejendomme Esbjerg ApS Højvangs Parkvej 16 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 32 76 44 79
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Claus Harbo Kent Theilgaard Dennis Andreasen Henningsen
<b>Revision</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skolegade 85, 2.sal 6700 Esbjerg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens nærmere skøn.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 3.879 t.kr. mod 3.492 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 294 t.kr. mod 2.316 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Investeringsejendomme 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 medfører, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 10.521 t.kr., hvorved egenkapitalen reduceres med 8.206 t.kr. til 9.853 t.kr.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.878.908</b>	<b>3.492.469</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.008.294	1.183.069
1 Personaleomkostninger	<u>-937.981</u>	<u>-979.800</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.932.633</b>	<b>3.695.738</b>
Andre finansielle indtægter	0	450
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-972.656</u>	<u>-975.711</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>959.977</b>	<b>2.720.477</b>
Skat af årets resultat	<u>-666.070</u>	<u>-404.478</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>293.907</b>	<b>2.315.999</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	5.400.000	0
Udbytte for regnskabsåret	5.400.000	0
Overføres til overført resultat	0	2.315.999
Disponeret fra overført resultat	<u>-10.506.093</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>293.907</b>	<b>2.315.999</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>62.850.697</u>	<u>85.523.035</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>62.850.697</u>	<u>85.523.035</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>62.850.697</u></b>	<b><u>85.523.035</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.034	697
	Periodeafgrænsningsposter	<u>27.209</u>	<u>35.799</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>36.243</u>	<u>36.496</u>
	Likvide beholdninger	<u>12.046.378</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>12.082.621</u></b>	<b><u>36.496</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>74.933.318</u></b>	<b><u>85.559.531</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.001	125.001
Overført resultat	12.268.177	22.774.270
Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.400.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.793.178</b>	<b>22.899.271</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.948.000	4.211.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.948.000</b>	<b>4.211.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	0	1.300.000
Gæld til realkreditinstitutter	41.321.732	49.036.307
Gæld til pengeinstitutter	0	442.106
Deposita	1.082.378	1.367.802
Anden gæld	372.483	558.720
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	42.776.593	52.704.935
3 Kortfristet del af langfristet gæld	8.257.237	2.280.237
Gæld til pengeinstitutter	0	2.472.580
Leverandører af varer og tjenesteydelser	358.419	127.154
Selskabsskat	1.818.070	153.478
Anden gæld	981.821	710.876
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.415.547	5.744.325
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>54.192.140</b>	<b>58.449.260</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>74.933.318</b>	<b>85.559.531</b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**


---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.001	22.774.270	0	22.899.271
Årets overførte overskud eller underskud	0	-10.506.093	5.400.000	-5.106.093
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	5.400.000	0	5.400.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-5.400.000	0	-5.400.000
	<b><u>125.001</u></b>	<b><u>12.268.177</u></b>	<b><u>5.400.000</u></b>	<b><u>17.793.178</u></b>

**Noter**

	2020	2019
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	874.293	920.403
Pensioner	55.299	45.007
Andre omkostninger til social sikring	8.389	14.390
	<b>937.981</b>	<b>979.800</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	3
	31/12 2020	31/12 2019
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	65.148.433	64.636.354
Tilgang i årets løb	312.086	1.620.339
Afgang i årets løb	-16.392.826	-1.108.260
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>49.067.693</b>	<b>65.148.433</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	20.374.602	19.191.533
Årets regulering til dagsværdi	-1.008.294	1.183.069
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-5.583.304	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>13.783.004</b>	<b>20.374.602</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>62.850.697</b>	<b>85.523.035</b>

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	<b>3. Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	49.392.732	8.071.000	41.321.732	37.977.744
Deposita	1.082.378	0	1.082.378	0
Anden gæld	558.720	186.237	372.483	0
	<b>51.033.830</b>	<b>8.257.237</b>	<b>42.776.593</b>	<b>37.977.744</b>

## Noter

---

### **4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 49.393 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 62.851 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for CDK Ejendomme Esbjerg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, udgifter til investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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 mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### 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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 i egenkapitalen.

### 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **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 og for betalte acontoskatter.

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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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