

CDK Invest Esbjerg ApS

Højvangs Parkvej 16, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 36 40 24 82

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. marts 2018.

Dennis Andreasen Henningsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for CDK Invest 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16. marts 2018

Direktion

Claus Harbo

Kent Theilgaard

Dennis Andreasen Henningsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i CDK Invest Esbjerg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CDK Invest Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 16. marts 2018

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Anders Noe
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 41367

Selskabsoplysninger

Selskabet	CDK Invest Esbjerg ApS Højvangs Parkvej 16 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 36 40 24 82
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Direktion	Claus Harbo Kent Theilgaard Dennis Andreasen Henningsen
Revisor	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skolegade 85, 2. sal 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

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 medfører, at værdien af investeringsjendommene reduceres med 1.975 t.kr. hvorved egenkapitalen reduceres med 1.540. t.kr. til 497. t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 210.203 mod -73.331 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 201.999 mod -58.100 sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabet har i årets løb foretaget en kapitaludvidelse på 1.860.000 kr.

I regnskabsåret er byggeprojekt afsluttet og ejendommen anvedes fremover til udlejning, hvorfor den skifter status til investeringsjendom.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	210.203	-73.331
Værdiregulering af investeringsejendomme	574.571	0
2 Personaleomkostninger	<u>-400.000</u>	<u>0</u>
Driftsresultat	384.774	-73.331
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-124.875</u>	<u>-1.269</u>
Resultat før skat	259.899	-74.600
Skat af årets resultat	<u>-57.900</u>	<u>16.500</u>
Årets resultat	<u>201.999</u>	<u>-58.100</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	201.999	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-58.100</u>
Disponeret i alt	<u>201.999</u>	<u>-58.100</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	10.862.666	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.862.666</u>	<u>0</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	199.973	66.660
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>199.973</u>	<u>66.660</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.062.639</u>	<u>66.660</u>
Omsætningsaktiver		
Byggeprojekt	0	8.420.007
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>8.420.007</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.500	12.500
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	133.313
Udskudte skatteaktiver	0	20.900
Andre tilgodehavender	1.805	209.921
Tilgodehavender i alt	<u>14.305</u>	<u>376.634</u>
Likvide beholdninger	206.619	0
Omsætningsaktiver i alt	<u>220.924</u>	<u>8.796.641</u>
Aktiver i alt	<u>11.283.563</u>	<u>8.863.301</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.910.000	50.000
Overført resultat	127.910	-74.089
Egenkapital i alt	2.037.910	-24.089
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	37.000	0
Hensatte forpligtelser i alt	37.000	0
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	7.472.886	0
Deposita	139.155	0
5 Anden gæld	1.503.476	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.115.517	0
Gæld til pengeinstitutter	0	4.745.616
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	16.774
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	4.125.000
Anden gæld	93.136	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	93.136	8.887.390
Gældsforpligtelser i alt	9.208.653	8.887.390
Passiver i alt	11.283.563	8.863.301

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	-74.089	-24.089
Kontant kapitaludvidelse	1.860.000	0	1.860.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	201.999	201.999
	<u>1.910.000</u>	<u>127.910</u>	<u>2.037.910</u>

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

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 1.975 t.kr. hvorved egenkapitalen reduceres med 1.540. t.kr. til 497. t.kr.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>400.000</u>	<u>0</u>
	<u>400.000</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>0</u>

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
3. Investeringsejendomme		
Overførsler	10.288.095	0
Kostpris ultimo	10.288.095	0
Årets regulering til dagsværdi	574.571	0
Regulering til dagsværdi ultimo	574.571	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.862.666	0

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

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 t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
+1	8.887	10.863	-1.975
-1	13.966	10.863	3.103

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.472.886	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>7.472.886</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.362.000</u>	<u>0</u>
5. Anden gæld		
Anden gæld i alt	1.596.612	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-93.136</u>	<u>0</u>
	<u>1.503.476</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>865.000</u>	<u>0</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, oprindeligt 7.612 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 10.862 t.kr.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CDK Invest 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter aktiver bestemt for salg i form af igangværende byggeprojekt og måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af igangværende byggeprojekt, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes i kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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