

# **CDK Invest Esbjerg ApS**

**Højvangs Parkvej 16, 6700 Esbjerg**

**CVR-nr. 36 40 24 82**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2020.

---

Dennis Andreasen Henningsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 23. marts 2020

### **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 2019 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 23. marts 2020

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Kim Buus Mogensen**

statsautoriseret revisor  
mne35434

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	CDK Invest Esbjerg ApS Højvangs Parkvej 16 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 36 40 24 82
	Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Direktion</b>	Claus Harbo Kent Theilgaard Dennis Andreasen Henningsen
<b>Revisor</b>	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.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 408 t.kr. mod 418 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -274 t.kr. mod 46 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 investeringsejendommen reduceres med 1.956 t.kr. hvorved egenkapitalen reduceres med 1.525 t.kr. til 284 t.kr.

Selskabets kapitalejere har afgivet støtteerklæring overfor selskabet og har erklæret sig villig til at stille den nødvendige likviditet til rådighed, hvis det skulle blive nødvendigt.

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


---

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>408.000</b>	<b>417.690</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-133.666
<b>Driftsresultat</b>	<b>408.000</b>	<b>284.024</b>
Nedskrivning af finansielle aktiver	-520.182	-95.973
Øvrige finansielle omkostninger	-91.894	-100.006
<b>Resultat før skat</b>	<b>-204.076</b>	<b>88.045</b>
Skat af årets resultat	-69.898	-42.000
<b>Årets resultat</b>	<b>-273.974</b>	<b>46.045</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	46.045
Disponeret fra overført resultat	-273.974	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-273.974</b>	<b>46.045</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	10.729.000	10.729.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.729.000</u>	<u>10.729.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	104.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>104.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.729.000</u></b>	<b><u>10.833.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	7.102
Andre tilgodehavender	0	305.455
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>312.557</u>
Likvide beholdninger	87.599	59.264
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>87.599</u></b>	<b><u>371.821</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.816.599</u></b>	<b><u>11.204.821</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.910.000	1.910.000
Overført resultat	-100.020	173.955
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.809.980</b>	<b>2.083.955</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	97.000	79.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>97.000</b>	<b>79.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til realkreditinstitutter	6.859.089	7.106.398
3 Deposita	161.750	174.650
4 Anden gæld	1.024.493	1.343.815
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.045.332	8.624.863
Kortfristet del af langfristet gæld	406.661	405.661
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.875	8.094
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	60.000	0
Selskabsskat	51.898	0
Anden gæld	335.853	3.248
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	864.287	417.003
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.909.619</b>	<b>9.041.866</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.816.599</b>	<b>11.204.821</b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	1.910.000	173.954	2.083.954
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-273.974</u>	<u>-273.974</u>
	<b><u>1.910.000</u></b>	<b><u>-100.020</u></b>	<b><u>1.809.980</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	10.288.095	10.288.095
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.288.095</b>	<b>10.288.095</b>
Regulering til dagsværdi primo	440.905	574.571
Årets regulering til dagsværdi	0	-133.666
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>440.905</b>	<b>440.905</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.729.000</b>	<b>10.729.000</b>

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.

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	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
+1	8.773	10.729	-1.956
-1	13.806	10.729	3.077

**Noter**


---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.106.089	7.352.398
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-247.000</u>	<u>-246.000</u>
	<b><u>6.859.089</u></b>	<b><u>7.106.398</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.891.000</u>	<u>6.120.000</u>
<b>3. Deposita</b>		
Deposita lejere	<u>161.750</u>	<u>174.650</u>
	<b><u>161.750</u></b>	<b><u>174.650</u></b>
<b>4. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	1.184.154	1.503.476
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-159.661</u>	<u>-159.661</u>
	<b><u>1.024.493</u></b>	<b><u>1.343.815</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>385.000</u>	<u>705.000</u>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
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 2019 udgør 10.729 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 lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendom samt andre eksterne omkostninger.

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

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### 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.

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 ejendommens 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”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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.

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

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