

CDK Invest Esbjerg ApS

Højvangs Parkvej 16, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 36 40 24 82

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2023.

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 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 18. april 2023

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 18. april 2023

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Kim Buus Mogensen

statsautoriseret revisor
mne35434

Selskabsoplysninger

Selskabet	CDK Invest Esbjerg ApS Højvangs Parkvej 16 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 36 40 24 82
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	Claus Harbo Kent Theilgaard Dennis Andreasen Henningsen
Revisor	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skolegade 85, 2.sal 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål 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 455 t.kr. mod 435 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -130 t.kr. mod 677 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	454.950	435.205
Værdiregulering af investeringsejendomme	-59.000	242.000
Driftsresultat	395.950	677.205
1 Øvrige finansielle omkostninger	-278.621	-91.161
Resultat før skat	117.329	586.044
Skat af årets resultat	-247.424	91.150
Årets resultat	-130.095	677.194
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	677.194
Disponeret fra overført resultat	-130.095	0
Disponeret i alt	-130.095	677.194

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	11.233.000	11.292.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.233.000</u>	<u>11.292.000</u>
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.233.000</u>	<u>11.292.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	150.000	0
Tilgodehavender i alt	<u>150.000</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	189.307	0
Omsætningsaktiver i alt	<u>339.307</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt	<u>11.572.307</u>	<u>11.292.000</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.910.000	1.910.000
Overført resultat	980.885	1.110.981
Egenkapital i alt	2.890.885	3.020.981
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	208.000	0
Hensatte forpligtelser i alt	208.000	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.816.496	7.020.839
Deposita	159.670	139.755
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.976.166	7.160.594
4 Kortfristet del af langfristet gæld	175.000	253.000
Gæld til pengeinstitutter	0	513.537
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.953	3.438
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	270.000	270.000
Selskabsskat	17.424	68.450
Anden gæld	7.501	2.000
Periodeafgrænsningsposter	23.378	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	497.256	1.110.425
Gældsforpligtelser i alt	8.473.422	8.271.019
Passiver i alt	11.572.307	11.292.000

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	1.910.000	1.110.980	3.020.980
Årets overførte overskud eller underskud	0	-130.095	-130.095
	<u>1.910.000</u>	<u>980.885</u>	<u>2.890.885</u>

Noter

	2022	2021
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	278.621	91.161
	278.621	91.161
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	10.288.095	10.288.095
Kostpris ultimo	10.288.095	10.288.095
Regulering til dagsværdi primo	1.003.905	761.905
Årets regulering til dagsværdi	-59.000	242.000
Regulering til dagsværdi ultimo	944.905	1.003.905
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.233.000	11.292.000

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,25
------------------------------------	------

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.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

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	8.870	11.233	-2.087
-1	14.328	11.233	3.371

31/12 2022 31/12 2021

3. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris primo	104.000	104.000
Kostpris ultimo	104.000	104.000
Nedskrivninger primo	-104.000	-104.000
Nedskrivninger ultimo	-104.000	-104.000

Posten omfatter kapitalandel i CSA Invest Esbjerg ApS

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.991.496	175.000	7.816.496	7.139.000
Deposita	159.670	0	159.670	0
	8.151.166	175.000	7.976.166	7.139.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, oprindeligt 8.141 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 10.348 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har erklæret at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed for, CSA Invest Esbjerg ApS, således at virksomhedens kapitalberedskab er tilstrækkeligt til, at selskabet kan fortsætte driften i overskuelig fremtid.

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.

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 indtægter 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 og lokaler.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i associeret virksomhed 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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.