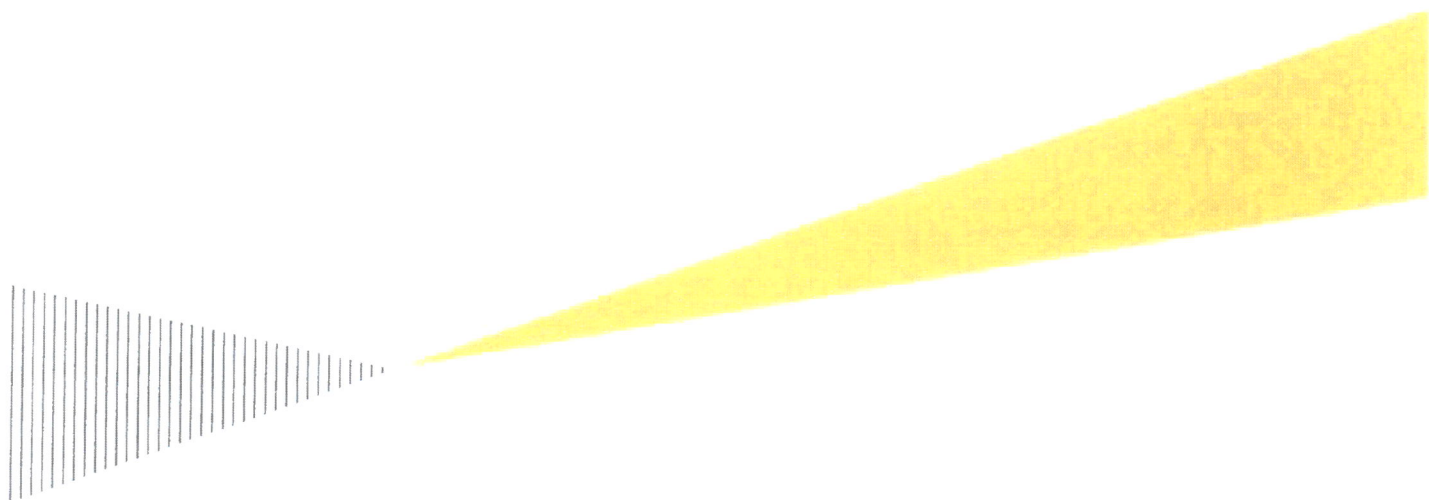


# CDC Invest ApS

Gæslingestien 1, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 36 41 16 94



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 2. juni 2017

Som dirigent:

Per Østergaard

**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for CDC Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 2. juni 2017  
Direktion:



Per Østergaard

Michael Sig Lund

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for CDC Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 2. juni 2017  
Direktion:



Per Østergaard



Michael Steen Lund

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i CDC Invest ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CDC Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 2. juni 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Christian Thuesen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	CDC Invest ApS
Adresse, postnr., by	Gælingestien 1, 2950 Vedbæk
CVR-nr.	36 41 16 94
Stiftet	7. oktober 2014
Hjemstedskommune	Rudersdal
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Per Østergaard Michael Sig Lund
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg



## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i køb og salg af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på 54.737 kr. mod et overskud på 386.179 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 381.442 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	-24.635	839.129
2	Personaleomkostninger	-147	-243.803
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-24.782	595.326
3	Finansielle indtægter	192	0
4	Finansielle omkostninger	-44.382	-90.542
	<b>Resultat før skat</b>	-68.972	504.784
	Skat af årets resultat	14.235	-118.605
	<b>Årets resultat</b>	<b>-54.737</b>	<b>386.179</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-54.737	386.179
		<b>-54.737</b>	<b>386.179</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	4.065.342	0
		<u>4.065.342</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>4.065.342</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udsudte skatteaktiver	14.235	0
		<u>14.235</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>581.405</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>14.235</u>	<u>581.405</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>4.079.577</u>	<u>581.405</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	331.442	386.179
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>381.442</u>	<u>436.179</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	1.166.121	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	764	26.621
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.531.250	0
	Skyldig selskabsskat	0	118.605
		<u>3.698.135</u>	<u>145.226</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.698.135</u>	<u>145.226</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>4.079.577</u>	<u>581.405</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Sikkerhedsstillelser

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitaloppgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	50.000	386.179	436.179
Overført, jf. resultatdisponering	0	-54.737	-54.737
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<u>50.000</u>	<u>331.442</u>	<u>381.442</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CDC Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Personaleomkostninger

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien akti-  
vets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for  
afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regn-  
skabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse  
under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regule-  
ring af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets  
resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpri-  
sen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt,  
hvor aktivet er klar til brug.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indi-  
kation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der forelig-  
ger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning  
på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt  
niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres  
primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikosty-  
ringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-  
erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og  
nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sik-  
kerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende  
eller portefølje.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

kr.	2016	2015
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	213.496
Pensioner	0	27.081
Andre omkostninger til social sikring	147	3.226
	<u>147</u>	<u>243.803</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>2</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	192	0
	<u>192</u>	<u>0</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2016	2015
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	88.081
Renteomkostninger i øvrigt	8.864	2.461
Renteomkostninger, SKAT	4.268	0
Andre finansielle omkostninger	31.250	0
	<u>44.382</u>	<u>90.542</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Grunde og bygninger
Tilgang i årets løb		<u>4.065.342</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>4.065.342</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<u>4.065.342</u>
kr.	2016	2015
<b>6 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 50.000 stk. a nom. 1,00 kr.	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 50.000 kr. de seneste 2 år.

### 7 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2016.