

CD Invest 2014 ApS**Ålborgvej 81****9700 Brønderslev****CVR-nummer 36418796****Årsrapport****1. januar 2019 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 27.08.20



Jørn Drejergaard Hansen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegning og erklæring | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Aktiver | 8 |
| Passiver | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Selskabsoplysninger

Selskab

CD Invest 2014 ApS
Ålborgvej 81
9700 Brønderslev

Hjemstedskommune: Brønderslev
CVR-nummer: 36418796
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

Direktion

Jørn Drejergaard Hansen
Morten Nysted Clausen

Revisor

Dansk Revision Brønderslev
Registreret Revisionsanpartsselskab.
Fynsgade 4
9700 Brønderslev

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for CD Invest 2014 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, 4. juni 2020

Direktionen:

 
Jørn Drejergaard Hansen Morten Nysted Clausen

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsrapport fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

den



Jørn Drejergaard Hansen

Dirigent

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i CD Invest 2014 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CD Invest 2014 ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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 væsentlig 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.

Brønderslev, 4. juni 2020

Dansk Revision Brønderslev

Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 14795707



Morten Bruun Jacobsen

Partner, Registreret revisor

mne504

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive to udlejningsejendomme i Brønderslev.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

| Note | Resultatopgørelse | 2019 DKK | 2018 1.000 DKK |
|--|--|----------------|-------------------|
| Perioden 1. januar - 31. december | | | |
| | Bruttofortjeneste | 225.726 | 273 |
| 1 | Personaleomkostninger | -29 | 0 |
| | Afskrivninger, anlægsaktiver | -4.500 | 0 |
| | Resultat før finansielle poster | 221.197 | 273 |
| | Finansielle indtægter | 1.727 | 0 |
| | Finansielle omkostninger | -68.964 | -193 |
| | Resultat før skat | 153.959 | 81 |
| 2 | Skat af årets resultat | -32.144 | -16 |
| | Årets resultat | 121.815 | 65 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | |
| | Overført resultat | 121.815 | 65 |
| | Resultatdisponering i alt | 121.815 | 65 |

| Note | Balance | 2019 DKK | 2018 1.000 DKK |
|---------------------------------|---|------------------|-------------------|
| Aktiver pr. 31. december | | | |
| | Grunde og bygninger | 5.040.607 | 5.033 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 13.500 | 0 |
| | Materielle anlægsaktiver | 5.054.107 | 5.033 |
| | Anlægsaktiver i alt | 5.054.107 | 5.033 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 30.401 | 27 |
| | Andre tilgodehavender | 204.499 | 173 |
| | Tilgodehavender | 234.900 | 200 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 234.900 | 200 |
| | Aktiver i alt | 5.289.006 | 5.233 |

| Note | Balance | 2019 DKK | 2018 1.000 DKK |
|------|--|------------------|-------------------|
| | Passiver pr. 31. december | | |
| | Virksomhedskapital | 50.000 | 50 |
| | Overført resultat | 459.948 | 338 |
| 3 | Egenkapital i alt | 509.948 | 388 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 20.904 | 17 |
| | Hensatte forpligtelser | 20.904 | 17 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 3.046.165 | 3.164 |
| 4 | Langfristede gældsforpligtelser | 3.046.165 | 3.164 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 116.843 | 117 |
| | Kreditinstitutter | 1.270.319 | 1.279 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 582 | 1 |
| | Selskabsskat | 21.940 | 9 |
| | Anden gæld | 224.478 | 161 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 25.200 | 54 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 52.627 | 43 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 1.711.989 | 1.665 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 4.758.154 | 4.828 |
| | Passiver i alt | 5.289.006 | 5.233 |
| 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| Noter | 2019 | 2018 | |
|----------|--|-----------------|--------------|
| | DKK | 1.000 DKK | |
| 1 | Personaleomkostninger | | |
| | Øvrige personaleomkostninger | 0 | |
| | Personaleomkostninger i alt | 0 | |
| 2 | Skat af årets resultat | | |
| | Skat af årets resultat | 11 | |
| | Regulering af udskudt skat | 4 | |
| | Andre skatter | 1 | |
| | Skat af årets resultat i alt | 16 | |
| 3 | Egenkapital | | |
| | Virksom- | Overført | I alt |
| | hedskapi- | resultat | |
| | tal | | |
| | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK |
| | Saldo primo | 338 | 388 |
| | Årets resultat | 122 | 122 |
| | Egenkapital ultimo | 460 | 510 |
| 4 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 2.707 | |
| 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.046, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 5.054.

I samme ejendomme er der lyst ejerpant TDKK 2.650, som ligger til sikkerhed for engagement med pengeinstitut på TDKK 1.270.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Nettobeløbet af modtaget husleje fratrukket ejendommens driftsomkostninger, prioritetsrenter m.v. er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages afskrivninger efter skattemæssige principper.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse. Der er i 2019 ikke sket ændringer, hvorfor der ikke i år er nogen værdiregulering.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter afsat anslået revisorhonorar samt skattekontoen.