

**CD Invest 2014 ApS**  
**Ålborgvej 81**  
**9700 Brønderslev**

**CVR-nummer 36418796**

**Årsrapport**

**1. januar 2020 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. marts 2021



Jørn Drejergaard Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

CD Invest 2014 ApS

Ålborgvej 81

9700 Brønderslev

Hjemstedskommune:

Brønderslev

CVR-nummer:

36418796

Regnskabsperiode:

1. januar 2020 - 31. december 2020

### Direktion

Jørn Drejergaard Hansen

Morten Nysted Clausen

### Revisor

Dansk Revision Brønderslev

Registreret Revisionsanpartsselskab.

Fynsgade 4

9700 Brønderslev

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, 24. marts 2021

Direktionen:



Jørn Drejergaard Hansen



Morten Nysted Clausen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i CD Invest 2014 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CD Invest 2014 ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Brønderslev, 24. marts 2021

### 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	2020	2019
		DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>363.477</b>	<b>255</b>
1	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	0	-5
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>363.477</b>	<b>250</b>
	Finansielle indtægter	1.088	2
	Finansielle omkostninger	-99.010	-98
	<b>Resultat før skat</b>	<b>265.555</b>	<b>154</b>
2	Skat af årets resultat	-57.655	-32
	<b>Årets resultat</b>	<b>207.900</b>	<b>122</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	207.900	122
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>207.900</b>	<b>122</b>

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	5.043.106	5.041
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.500	14
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.056.606</b>	<b>5.054</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.056.606</b>	<b>5.054</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.057	30
	Andre tilgodehavender	235.653	204
	Periodeafgrænsningsposter	5.658	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>252.368</b>	<b>235</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>252.368</b>	<b>235</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.308.974</b>	<b>5.289</b>



Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	667.848	460
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>717.848</b>	<b>510</b>
	Hensættelser til udskudt skat	25.165	21
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>25.165</b>	<b>21</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.931.657	3.046
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.931.657</b>	<b>3.046</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	114.604	117
	Kreditinstitutter	1.235.955	1.270
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1
	Selskabsskat	45.394	22
	Anden gæld	152.331	224
	Periodeafgrænsningsposter	13.707	25
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	72.313	53
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.634.304</b>	<b>1.712</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.565.961</b>	<b>4.758</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.308.974</b>	<b>5.289</b>
	Eventualforpligtelser		
4	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK</b>	<b>Overført resultat 1.000 DKK</b>	<b>I alt 1.000 DKK</b>
Perioden 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo primo	50	460	510
Årets resultat	0	208	208
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>668</b>	<b>718</b>

Noter	2020	2019
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	
	Øvrige personaleomkostninger	0
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>0</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Skat af årets resultat	53.394
	Regulering af udskudt skat	4.261
	Andre skatter	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>57.655</b>
<b>3</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.480.633
		2.594

**4** **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 2020 udgør TDKK 5.057.

I samme ejendomme er der lyst ejerpant TDKK 2.650, som ligger til sikkerhed for engagement med pengeinstitut på TDKK 1.235.

## 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 tilbageførsler 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 sammen draget i posten "Nettoresultat ejendomsdrift".

#### 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.

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

Investeringsejendomme 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, ejendommens 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 2020 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 ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens 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 gælds metode 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 resultatopførelsen.

### Periodeafgrænsningsposter

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