



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

DE7 K/S

C/O HAUGAARD BRAAD EA APS, SKIBBROGADE 3, 3., 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

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

Rasmus Hugaard

CVR-NR. 38 07 40 75

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	DE7 K/S c/o Haugaard Braad EA ApS Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg CVR-nr.: 38 07 40 75 Stiftet: 28. september 2016 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Eigild Bødker Christensen, formand Mads Peter Veiby, næstformand Jacob Frederik Christensen Jacob Bang-Andersen Jørgen Erik Bundgaard Bønsdorff Mark Fjeldal Dalsgaard Nielsen Jan Nygaard
Direktion	Rasmus Haugaard
Komplementar	DE7 Komplementar ApS
Kommanditister	Cajuna Holding ApS Nygaard Seaside Invest ApS SEBC Holding ApS MPV Management ApS Bang-Andersen Invest ApS JFC ApS Bønsdorff Holding ApS
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sydbank Vingårdsgade 21 9000 Aalborg
Advokat	Haugaard I Braad Advokatpartnerselskab Advokat Rasmus Haugaard Skibbrogade 3, 3. sal 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for DE7 K/S.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Bestyrelsen og ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16. januar 2023

Direktion:

Rasmus Haugaard

Bestyrelse:

Eigild Bødker Christensen
Formand

Mads Peter Veiby
Næstformand

Jacob Frederik Christensen

Jacob Bang-Andersen

Jørgen Erik Bundgaard Bønsdorff

Mark Fjeldal Dalsgaard Nielsen

Jan Nygaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til ejeren af DE7 K/S

Vi har opstillet årsregnskabet for DE7 K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 16. januar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er erhvervsudlejning, investering samt ejendomsudvikling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i lighed med tidligere drevet udlejning af ejendom og parkering i regnskabsåret. Selskabet har i regnskabsåret solgt ejendommen med en betydelig avance.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt noterne, henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		34.197.040	793.400
Af- og nedskrivninger.....		-107.121	-214.241
DRIFTSRESULTAT		34.089.919	579.159
Andre finansielle omkostninger.....		-292.626	-301.215
ÅRETS RESULTAT		33.797.293	277.944
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		38.500.000	0
Overført resultat.....		-4.702.707	277.944
I ALT		33.797.293	277.944

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		0	9.308.176
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		0	1.371.732
Materielle anlægsaktiver.....	2	0	10.679.908
ANLÆGSAKTIVER.....		0	10.679.908
Andre tilgodehavender.....		80.893	8.503.584
Periodeafgrænsningsposter.....		0	152.041
Tilgodehavender.....		80.893	8.655.625
Likvide beholdninger.....		11.702.315	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		11.783.208	8.655.625
AKTIVER.....		11.783.208	19.335.533
PASSIVER			
Selskabskapital.....		7.500.000	7.500.000
Overført resultat.....		3.104.244	7.806.951
EGENKAPITAL.....		10.604.244	15.306.951
Gæld til pengeinstitutter.....		0	2.650.168
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		62.503	222.075
Anden gæld.....		1.116.461	1.057.901
Periodeafgrænsningsposter.....		0	98.438
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.178.964	4.028.582
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.178.964	4.028.582
PASSIVER.....		11.783.208	19.335.533
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	3		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	7.500.000	7.806.951	0	15.306.951
Forslag til resultatdisponering.....		-4.702.707	38.500.000	33.797.293
Transaktioner med ejere				
Ekstraordinært udbytte.....			-38.500.000	-38.500.000
Egenkapital 31. december 2022.....	7.500.000	3.104.244	0	10.604.244

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Direktionen har i 2022 været ulønnet.			
Materielle anlægsaktiver			2
	Grunde og bygninger	Mat.anlægs- aktiver under udførelse og forudbet.	
Kostpris 1. januar 2022.....	10.418.595	1.371.732	
Afgang.....	-10.418.595	-1.371.732	
Kostpris 31. december 2022.....	0	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	1.110.419		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-1.217.540		
Årets afskrivninger	107.121		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	0		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	0	0	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			3
Der er stillet sikkerhed for evt. jordforurening samt brandforsikringserstatning på 9,5 mio. kr. i forbindelse med salg af ejendom. Beløbet er deponeret i selskabets pengeinstitut.			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DE7 K/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Huslejeindtægter**

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Da selskabet som kommanditselskab ikke er skattesubjekt, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes respektive indkomst- og formueforhold. Årets skatter indregnes således ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-50 år	0-50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse udgør projektomkostninger vedrørende ejendomsprojekt på selskabets matrikel. Der afskrives ikke herpå før færdigmelding.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes ved de enkelte deltagere af DE7 K/S.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.