



## CD Spaltning ApS

Alsvej 15  
5500 Middelfart  
CVR-nr. 40228594

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
23.06.2023

---

**Lars Christian Larsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

CD Spaltning ApS

Alsvej 15

5500 Middelfart

CVR-nr.: 40228594

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Lars Christian Larsen, adm. dir.

Charlotte Staal Dinesen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for CD Spaltning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 23.06.2023

## Direktion

**Lars Christian Larsen**  
adm. dir.

**Charlotte Staal Dinesen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i CD Spaltning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CD Spaltning ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige 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, den daglige 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.

Kolding, den 23.06.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Lars Bjerregaard Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29393

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er formuepleje og investering, herunder køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		1.534.416	1.415.510
Andre eksterne omkostninger		(334.763)	(574.281)
Ejendomsomkostninger		(320.843)	(504.137)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>878.810</b>	<b>337.092</b>
Personaleomkostninger	1	(546.920)	(548.096)
Af- og nedskrivninger		(128.849)	(128.849)
<b>Driftsresultat</b>		<b>203.041</b>	<b>(339.853)</b>
Andre finansielle indtægter	2	1.352.464	7.436.626
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	(400.000)
Andre finansielle omkostninger	3	(10.986.632)	(172.294)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(9.431.127)</b>	<b>6.524.479</b>
Skat af årets resultat	4	2.074.296	(1.524.101)
<b>Årets resultat</b>		<b>(7.356.831)</b>	<b>5.000.378</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		8.000.000	5.000.000
Overført resultat		(15.356.831)	378
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(7.356.831)</b>	<b>5.000.378</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		11.440.772	11.569.621
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>11.440.772</b>	<b>11.569.621</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.065.146	1.038.197
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>2.065.146</b>	<b>1.038.197</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.505.918</b>	<b>12.607.818</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.396	7.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.389	665.726
Udskudt skat		3.244.144	1.169.848
Andre tilgodehavender		50.000	10.000
Tilgodehavende skat		88.967	407.751
Periodeafgrænsningsposter		0	2.326
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.432.896</b>	<b>2.263.151</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		47.187.994	63.603.119
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>47.187.994</b>	<b>63.603.119</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>210.795</b>	<b>720.162</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>50.831.685</b>	<b>66.586.432</b>
<b>Aktiver</b>		<b>64.337.603</b>	<b>79.194.250</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		45.041.110	61.147.941
Forslag til udbytte for regnskabsåret		8.000.000	5.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>53.091.110</b>	<b>66.197.941</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.192.536	9.187.210
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.801	1.389
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>8.194.337</b>	<b>9.188.599</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	407.495	418.637
Bankgæld		1.747.757	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.345	424.998
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		537.728	2.557.621
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	124.700
Anden gæld		285.741	269.664
Periodeafgrænsningsposter		12.090	12.090
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.052.156</b>	<b>3.807.710</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.246.493</b>	<b>12.996.309</b>
<b>Passiver</b>		<b>64.337.603</b>	<b>79.194.250</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	61.147.941	5.000.000	66.197.941
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(5.000.000)	(5.000.000)
Koncerntilskud o.l.	0	(750.000)	0	(750.000)
Årets resultat	0	(15.356.831)	8.000.000	(7.356.831)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>45.041.110</b>	<b>8.000.000</b>	<b>53.091.110</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	425.616	442.955
Pensioner	97.102	96.000
Andre omkostninger til social sikring	7.334	6.158
Andre personaleomkostninger	16.868	2.983
	<b>546.920</b>	<b>548.096</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
---	----------	----------

## 2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	29.761	9.802
Valutakursreguleringer	32	3
Dagsværdireguleringer	602.870	6.780.386
Øvrige finansielle indtægter	719.801	646.435
	<b>1.352.464</b>	<b>7.436.626</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	296.373	172.294
Dagsværdireguleringer	10.690.259	0
	<b>10.986.632</b>	<b>172.294</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	0	1.396.762
Ændring af udskudt skat	(2.074.296)	127.339
	<b>(2.074.296)</b>	<b>1.524.101</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	11.988.140
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.988.140</b>
Af- og nedskrivninger primo	(418.519)
Årets afskrivninger	(128.849)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(547.368)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.440.772</b>

## 6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	400.000	1.038.197
Tilgange	0	1.026.949
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>2.065.146</b>
Nedskrivninger primo	(400.000)	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(400.000)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>2.065.146</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Dodooc ApS	Middelfart	ApS	100

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	407.495	418.637	8.192.536	6.823.622
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	1.801	0
	<b>407.495</b>	<b>418.637</b>	<b>8.194.337</b>	<b>6.823.622</b>

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.441 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og nettokursgevinster vedrørende værdipapirer.

**Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og nettokurstab vedrørende værdipapirer.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	40 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Nettoomsætning: Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller

nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.