

## CDEM Ejendomme ApS

GI Kirkevej 17  
6920 Videbæk

CVR-nr. 41 83 83 37

## ÅRSRAPPORT

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 28 / 2 2023

---

Costas Demetriou  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for CDEM Ejendomme ApS.

Selskabet opfylder for indeværende regnskabsår betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet, jf. årsregnskabslovens § 135.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Videbæk, den 28 / 2 2023

### Direktion

Costas Demetriou

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i CDEM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CDEM Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Herning, den 28 / 2 2023

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18

Per Jensen  
statsaut. revisor  
mne33733

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

CDEM Ejendomme ApS  
Gl Kirkevej 17  
6920 Videbæk

E-mail: cd@outdoornu.dk

CVR-nr.: 41 83 83 37

Stiftet: 11. november 2020

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Costas Demetriou

**Revisor**

Blicher Revision & Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Østergade 48  
7400 Herning

Per Jensen, statsaut. revisor

Jonas Langhoff, revisor, cand. merc. aud.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt dertil knyttede aktiviteter.

### 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 er som forventet.

Selskabet forventer overskud i de kommende år.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2022	2020/21 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>197.230</b>	<b>21</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-121.714	-25
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>75.516</b>	<b>-4</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-86.325	-50
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-10.809</b>	<b>-54</b>
Skat af årets resultat.....	1.954	12
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-8.855</b>	<b>-42</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-8.855	-42
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-8.855</b>	<b>-42</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2022	2021 kr. 1.000
Grunde og bygninger .....	3.018.051	3.140
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.018.051</b>	<b>3.140</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.018.051</b>	<b>3.140</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	42.695	5
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag .....	1.954	43
Andre tilgodehavender .....	0	32
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>44.649</b>	<b>80</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>3.988</b>	<b>44</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>48.637</b>	<b>124</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.066.688</b>	<b>3.264</b>



**Balance 31. december****PASSIVER**

Note	2022	2021 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	40.000	40
Overført resultat.....	-50.491	-42
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-10.491</b>	<b>-2</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	31.000	31
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>31.000</b>	<b>31</b>
Prioritetsgæld.....	2.185.000	2.305
Deposita.....	54.000	54
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	646.000	696
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.885.000</b>	<b>3.055</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	120.000	120
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	8.000	38
Anden gæld.....	13.799	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	19.380	22
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>161.179</b>	<b>180</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>3.046.179</b>	<b>3.235</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.066.688</b>	<b>3.264</b>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2022</b>	<b>2021</b> <b>kr. 1.000</b>
Virksomhedskapital primo .....	40.000	40
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>	<b>40</b>
Overført resultat, primo .....	-41.636	0
Årets resultat.....	-8.855	-42
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>-50.491</b>	<b>-42</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-10.491</b>	<b>-2</b>

## Noter

### 1 Forudsætning for fortsat drift

På baggrund af bl.a. en forventning om en stigning i lejeindtægten er det ledelsens vurdering, at driftsresultatet i de kommende år bliver positive. Årsregnskabet er således aflagt under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	1/1 2022 Gæld i alt	31/12 2022 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	2.425.000	2.305.000	120.000	1.705.000
Deposita.....	54.000	54.000	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	696.000	646.000	0	196.000
	<b>3.175.000</b>	<b>3.005.000</b>	<b>120.000</b>	<b>1.901.000</b>

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager herudover kr. 0.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i selskabets ejendom tinglyst ejerpantebrev på i alt kr. 2.425.000 til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør kr. 3.018.051.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse andrager herudover kr. 0.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for CDEM Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CDEM Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og afregnes via administrationsselskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	25 år	5 %

Småaktiver og aktiver med kort levetid, som enkeltvis og akkumuleret er uvæsentlige, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede pengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Costas Demetriou (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: ef14fdf9-12aa-4f57-9f11-7a4c3ca4cdf8

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-03-02 14:08:53 UTC



## Costas Demetriou (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: ef14fdf9-12aa-4f57-9f11-7a4c3ca4cdf8

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-03-02 14:08:53 UTC



## Per Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Blicher Revision & Rådgivning

Serienummer: CVR:78337818-RID:1208431560235

IP: 92.246.xxx.xxx

2023-03-02 14:13:08 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>