



## **DCD Ejendomme ApS**

**Emmelevej 6, 5450 Otterup  
CVR. 42 41 00 63**

**Årsrapport 2022  
(1. januar 2022 – 31. december 2022)**

**Godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling den 13. maj 2023**

**Dirigent:**

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned above a horizontal dotted line.

**Kristian Kjærulf Damsgaard**

<b>Indhold</b>	
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>3</b>
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>5</b>
<b>Balance</b>	<b>6</b>
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	<b>7</b>
<b>Noter</b>	<b>8</b>

### Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for DCD Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13. maj 2023

Direktion:

  
Jens Seerup Damkjær  
direktør

  
Joachim Lindahl Hvidkjær Christensen  
direktør

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om virksomheden

Navn	DCD Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Emmelevej 6, 5450 Otterup
CVR-nr.	42 41 00 63
Stiftet	22. maj 2021
Hjemstedskommune	Nordfyns
Regnskabsår	1. januar - 31. december 2022
Direktion	Jens Seerup Damkjær Joachim Lindahl Hvidkjær Christensen

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er investering og udlejning af investeringsejendomme, samt aktiviteter i tilknytning hertil. Virksomheden har overtaget en ejendom i Svendborg pr. 1. november 2021.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et overskud på 656.798 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 666.756 kr.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021 (8 mdr.)
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>263.154</b>	<b>-21.644</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>263.154</b>	<b>-21.644</b>
	Finansielle indtægter	697.205	0
	Finansielle omkostninger	-116.804	-16.871
	<b>Resultat før skat</b>	<b>843.555</b>	<b>-38.515</b>
3	Skat af årets resultat	-186.756	8.473
	<b>Årets resultat</b>	<b>656.798</b>	<b>-30.042</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	656.798	-30.042
		<b>656.798</b>	<b>-30.042</b>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Materielle aktiver		
	Investeringsejendomme	4.677.248	4.677.248
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.677.248</b>	<b>4.677.248</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Udskudt skatteaktiv	0	8.473
	Andre tilgodehavender	0	89.710
		0	98.183
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>218.796</b>	<b>28.415</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>218.796</b>	<b>126.598</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>4.896.043</b>	<b>4.803.846</b>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	626.756	-30.042
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>666.756</b>	<b>9.958</b>
	<b>Hensættelser</b>		
	Hensættelser til udskudt skat	12.214	0
	<b>Hensættelser i alt</b>	<b>12.214</b>	<b>0</b>
	<b>Langfristede forpligtelser</b>		
6	Lang del af gæld til realkreditinstitutter	2.766.792	3.557.361
	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<b>2.766.792</b>	<b>3.557.361</b>
	<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
6	Kort del af gæld til realkreditinstitutter	93.208	100.092
	Gæld til associeret virksomheder	1.072.894	1.046.725
	Selskabsskat	166.069	0
	Deposita	118.110	89.710
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>1.450.281</b>	<b>1.236.527</b>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>4.217.073</b>	<b>4.793.888</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.896.043</b>	<b>4.803.846</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personalemkostninger
- 3 Skat af årets resultat
- 4 Materielle anlægsaktiver
- 5 Selskabskapital
- 6 Langfristet gældsforpligtelser
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1 januar 2022	40.000	-30.042	9.958
Overført, jf. resultatdisponering	0	656.798	656.798
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>626.756</b>	<b>666.756</b>



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DCD Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Resultatopgørelse

##### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS 18.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligehold, forbrugsudgifter, renovation, m.v.

##### Bruttoresultat

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og andre eksterne omkostninger ned henvisning til ÅRL §32 sammendraget til en regnskabspost.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

##### 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.

### Balance

#### Materielle aktiver

Materielle aktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres på baggrund af afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige pengestrømme. Afkastkravet er fastsat ud fra eksterne vurderinger og markedsrapporter.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Låneomkostninger indregnes i kostprisen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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 og for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle 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 fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og gæld til associeret virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter fortsat

kr.

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte

kr.

#### 3 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst  
 Årets regulering af udskudt skat

	2022	2021
	166.069	0
	20.687	-8.473
	<u>186.756</u>	<u>-8.743</u>

#### 4 Materielle aktiver

##### Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2022	4.677.248
Tilgange i året	0
Kostpris 31. december 2021	4.677.248
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>4.677.248</b>

Investeringsejendomme består af en ejendom beliggende centralt i Svendborg.

#### Opgørelse af dagsværdi

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt afkastkrav i intervallet 5,25% - 6,25%

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør 4.677 t.kr. pr. balancedagen. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at en stigning i afkastprocenten på 0,5%-point vil dagsværdien falde med 392 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 480 t.kr.

#### 5 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har været 40.000 kr. siden stiftelsen.

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.860.000	93.208	2.766.792	2.408.858

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.860 t.kr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.677 t.kr.