



DCD Ejendomme ApS

Emmelevej 6, 5450 Otterup
CVR. 42 41 00 63

Årsrapport 2021

(fra selskabets stiftelse 22. maj – 31. december 2021)

Godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling den 16. april 2022

Dirigent:

.....
Kristian Kjærulf Damsgaard

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for DCD Ejendomme ApS for regnskabsåret 22. maj – 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 22. maj – 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16. april 2022

Direktion:


Jens Seerup Damkjær
direktør


Joachim Lindahl Hvidkjær Christensen
direktør

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

Navn	DCD Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Emmelevvej 6, 5450 Otterup
CVR-nr.	42 41 00 63
Stiftet	22. maj 2021
Hjemstedskommune	Nordfyns
Regnskabsår	22. maj - 31. december 2021
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 underskud på 30.042 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 9.958 kr.

Selskabskapitalen forventes reetableret i kommende regnskabsår ved fremtidig positiv indtjening.

Henset til den korte ejeperiode af ejendommen anser ledelsen årets resultat som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 22. maj - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021 (8 mdr.)
	Bruttoresultat	-21.644
	Resultat før finansielle poster	-21.644
	Finansielle omkostninger	-16.871
	Resultat før skat	-38.515
3	Skat af årets resultat	8.473
	Årets resultat	-30.042
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	-30.042
		-30.042

Årsregnskab 22. maj – 31. december

Balance

Note	kr.	2021
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
4	Materielle aktiver	
	Investeringsejendomme	4.677.248
	Anlægsaktiver i alt	4.677.248
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Udskudt skatteaktiv	8.473
	Andre tilgodehavender	89.710
		98.183
	Likvide beholdninger	28.415
	Omsætningsaktiver i alt	126.598
	AKTIVER I ALT	4.803.846
	PASSIVER	
	Egenkapital	
5	Selskabskapital	40.000
	Overført resultat	-30.042
	Egenkapital i alt	9.958
	Langfristede forpligtelser	
6	Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	3.557.361
	Langfristede forpligtelser i alt	3.557.361
	Kortfristede forpligtelser	
6	Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	100.092
	Gæld til associeret virksomheder	1.046.725
	Deposita	89.710
	Kortfristede forpligtelser i alt	1.236.527
	Forpligtelser i alt	4.802.849
	PASSIVER I ALT	4.803.846

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



Årsregnskab 22. maj – 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 22. maj 2021	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40,000	0	40,000
Overført, jf. resultatdisponering	0	-30,042	-30,042
Egenkapital 31. december 2021	40,000	-30,042	9,958

Årsregnskab 22. maj – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DCD Ejendomme ApS for 2021 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 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.

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 nettorealisationsværdi.

Årsregnskab 22. maj – 31. december

Noter fortsat

kr.

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte

kr.

2021

3 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst

0

Årets regulering af udskudt skat

-8.473

-8.473

4 Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Kostpris 22. maj 2021

0

Tilgang 1. november 2021

4.677.248

Årets værdireguleringer

0

Dagsværdi 31. december 2021

4.677.248

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021

4.677.248

Investeringsjendomme er beliggende centralt i Svendborg.

Opgørelse af dagsværdi

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt afkastkrav i intervallet 4,75% - 5,75%.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsjendomme 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 404 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 489 t.kr.

5 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har været 40.000 kr. siden stiftelsen.

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.657.453	100.092	3.557.361	3.143.078

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.657 t.kr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 4.677 t.kr.