



DCD Ejendomme ApS

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

**Årsrapport 2023
(1. januar 2023 – 31. december 2023)**

Godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling den 2. maj 2024

Dirigent:

.....
Kristian Kjærulf Damsgaard

Indhold

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 1. januar – 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. maj 2024

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 2023
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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et overskud på 71.479 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 738.235 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.	2023	2022
	Bruttoresultat	253.435	263.154
	Resultat før finansielle poster	253.435	263.154
	Finansielle indtægter	0	697.205
	Finansielle omkostninger	-159.631	-116.804
	Resultat før skat	93.804	843.555
3	Skat af årets resultat	-22.325	-186.756
	Årets resultat	71.479	656.798
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	71.479	656.798
		71.479	656.798

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle aktiver		
	Investeringsejendomme	4.677.248	4.677.248
	Anlægsaktiver i alt	4.677.248	4.677.248
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	93.923	218.796
	Omsætningsaktiver i alt	93.923	218.796
	AKTIVER I ALT	4.771.171	4.896.043
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	698.235	626.756
	Egenkapital i alt	738.235	666.756
	Hensættelser		
	Hensættelser til udskudt skat	12.308	12.214
	Hensættelser i alt	12.308	12.214
	Langfristede forpligtelser		
6	Lang del af gæld til realkreditinstitutter	2.746.974	2.766.792
	Langfristede forpligtelser i alt	2.746.974	2.766.792
	Kortfristede forpligtelser		
6	Kort del af gæld til realkreditinstitutter	52.875	93.208
	Gæld til kapitalinteresser	1.099.716	1.072.894
	Selskabsskat	2.953	166.069
	Deposita	118.110	118.110
	Kortfristede forpligtelser i alt	1.273.654	1.450.281
	Forpligtelser i alt	4.020.628	4.217.073
	PASSIVER I ALT	4.771.171	4.896.043

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



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1 januar 2023	40.000	626.756	666.756
Overført, jf. resultatdisponering	0	71.479	71.479
Egenkapital 31. december 2023	40.000	698.235	738.235

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DCD Ejendomme ApS for 2023 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.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjørt ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til 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.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående hos bankforbindelser.

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 gælds metode 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

	2023	2022
	22.231	166.069
	94	20.687
	22.325	186.756

4 Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2023	4.677.248
Tilgange i året	0
Kostpris 31. december 2023	4.677.248
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	4.677.248

Investeringsejendomme består af en ejendom beliggende centralt i Svendborg.

Opgørelse af dagsværdi

Værdien af investeringsejendommene er baseret på niveau 3 i dagsværdihierakiet jf. anvendt regnskabspraksis herom.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 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 2023	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.799.849	52.875	2.746.974	2.514.919

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.800 t.kr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.677 t.kr.