

CD Ejendomme ApS

**Ærøvej 11
8800 Viborg**

CVR-nr. 42 87 26 95

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. april 2024

Jørgen Johannesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for CD Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 13. marts 2024

Direktion

Bente Bülow-Kornerup Hansen Mette Norup Simonsen

Ulrik Ditlev Reimer Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i CD Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for CD Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 13. marts 2024

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor
mne32181

Selskabsoplysninger

Selskabet

CD Ejendomme ApS
Ærøvej 11
8800 Viborg

CVR-nr.: 42 87 26 95

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Viborg

Direktion

Bente Bülow-Kornerup Hansen
Mette Norup Simonsen
Ulrik Ditlev Reimer Kristensen

Revisor

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Vestervangsvej 14
8800 Viborg

Pengeinstitut

Spar Nord Bank
Adelgade 8
7800 Skive

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udleje erhvervsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 97.456, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 30.117.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		660.618	168.842
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-159.806</u>	<u>-57.538</u>
Resultat før finansielle poster		500.812	111.304
Finansielle omkostninger	1	<u>-375.869</u>	<u>-247.981</u>
Resultat før skat		124.943	-136.677
Skat af årets resultat	2	<u>-27.487</u>	<u>29.338</u>
Årets resultat		<u>97.456</u>	<u>-107.339</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>97.456</u>	<u>-107.339</u>
		<u>97.456</u>	<u>-107.339</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	<u>8.287.179</u>	<u>8.433.485</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>8.287.179</u>	<u>8.433.485</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.287.179</u>	<u>8.433.485</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	67.500
Andre tilgodehavender		0	244.929
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		7.670	40.049
Periodeafgrænsningsposter		<u>18.115</u>	<u>15.100</u>
Tilgodehavender		<u>25.785</u>	<u>367.578</u>
Likvide beholdninger		<u>14.385</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>40.170</u>	<u>367.578</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.327.349</u></u>	<u><u>8.801.063</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-9.883	-107.339
Egenkapital		<u>30.117</u>	<u>-67.339</u>
Hensættelse til udskudt skat		45.868	10.711
Hensatte forpligtelser i alt		<u>45.868</u>	<u>10.711</u>
Banker		1.680.803	0
Gæld til realkreditinstitutter		4.161.784	4.371.410
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>5.842.587</u>	<u>4.371.410</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	258.358	172.447
Banker		0	1.083.474
Leverandører af varer og tjenesteydelser		941	9.187
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.091.026	3.196.507
Anden gæld		58.452	24.666
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.408.777</u>	<u>4.486.281</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.251.364</u>	<u>8.857.691</u>
Passiver i alt		<u>8.327.349</u>	<u>8.801.063</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Stiftelse pr. 1. januar 2023	40.000	-107.339	-67.339
Årets resultat	0	97.456	97.456
Egenkapital 31. december 2023	<u>40.000</u>	<u>-9.883</u>	<u>30.117</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	85.561	92.606
Andre finansielle omkostninger	<u>290.308</u>	<u>155.375</u>
	<u>375.869</u>	<u>247.981</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-7.670	-40.049
Årets udskudte skat	<u>35.157</u>	<u>10.711</u>
	<u>27.487</u>	<u>-29.338</u>

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023	8.491.023
Tilgang i årets løb	<u>13.500</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>8.504.523</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	57.538
Årets afskrivninger	<u>159.806</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>217.344</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>8.287.179</u></u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2023</u>	<u>Gæld 31. december 2023</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Banker	1.080.964	1.760.803	80.000	1.060.000
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.543.857</u>	<u>4.340.142</u>	<u>178.358</u>	<u>3.507.347</u>
	<u><u>5.624.821</u></u>	<u><u>6.100.945</u></u>	<u><u>258.358</u></u>	<u><u>4.567.347</u></u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheders engagement i Spar Nord.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Center Dyreklinik Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2023 eller senere.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.340, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 8.287.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 1.800 til Spar Nord, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CD Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning er lejeindtægter, som indtægtsføres i forhold til lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.