

CDK Ejendomme ApS

CVR. nr. 25934962

c/o Jan K. Holding ApS

Tesch Alle 16

2840 Holte

Årsrapport for 2015/16

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-11-2016

Dirigent

17290-SDH

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016 for CDK Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-09-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 18-11-2016

Direktion

Claus Juel

Jakob Ørnskov

Jan Konieczny

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:**Til kapitalejerne i CDK Ejendomme ApS:****ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET:**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CDK Ejendomme ApS for regnskabsåret 2015/16. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet:

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar:

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion:

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-09-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:**UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN:**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 18-11-2016

ENGELSTED PETERSEN

CVR.nr. 20 65 82 31

Lars Engelsted Petersen

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: CDK Ejendomme ApS
c/o Jan K. Holding ApS
Tesch Alle 16
2840 Holte

CVR. nr.: 25934962
Stiftelsesdato: 06-03-2001
Regnskabsår: 01-10-2015 - 30-09-2016

Formål: Selskabets formål er at udleje fast ejendom.

Direktion: Claus Juel
Jakob Ørnskov
Jan Konieczny

Revisor: Engelsted Petersen
Statsautoriserede revisorer
Farvergade 9 B
4700 Næstved

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets primære aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold:

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2015/16 været tilfredsstillende.

Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret.

Selskabet har ikke filialer i udlandet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

Den fremtidige udvikling:

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis:

Regnskabsklasse:

Årsrapporten for CDK Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen:

Nettoomsætning:

Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Bruttofortjeneste og -tab:

Selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og udgifter:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat:

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.

Balancen:

Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Investerings ejendomme:

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver:

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udbytte for regnskabsåret:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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, for eksempel vedrørende aktier, 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 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdier. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver".

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser:

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		1.722.710	1.642.548
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver og gæld		357.161	879.255
Driftsresultat		<u>2.079.871</u>	<u>2.521.803</u>
Finansielle udgifter		<u>-729.221</u>	<u>-789.578</u>
Resultat før skat		<u>1.350.650</u>	<u>1.732.225</u>
Skat af årets resultat	1	<u>-433.097</u>	<u>-248.986</u>
Årets resultat		<u>917.553</u>	<u>1.483.239</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		<u>917.553</u>	<u>1.483.239</u>
Disponeret i alt		<u>917.553</u>	<u>1.483.239</u>

BALANCE 30. SEPTEMBER 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	2	36.750.000	35.800.000
Materielle anlægsaktiver		36.750.000	35.800.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		36.750.000	35.800.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		153.796	187.982
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.750	0
Andre tilgodehavender		479.506	328.812
Periodeafgrænsningsposter		66.725	23.246
Tilgodehavender		718.777	540.040
Likvide beholdninger		230.504	709.612
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		949.281	1.249.652
AKTIVER I ALT		37.699.281	37.049.652

BALANCE 30. SEPTEMBER 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		8.190.309	7.272.756
EGENKAPITAL I ALT	3	8.315.309	7.397.756
Hensættelser til udskudt skat		3.033.430	2.728.989
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		3.033.430	2.728.989
Gæld til realkreditinstitutter		19.828.142	20.509.289
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		3.513.873	3.492.056
Deposita		309.983	309.983
Selskabsskat		128.656	82.368
Langfristede gældsforpligtelser	4	23.780.654	24.393.696
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.377.739	1.202.805
Modtagne forudbetalinger fra kunder		483.020	487.662
Selskabsskat		82.368	0
Anden gæld		626.761	838.744
Kortfristede gældsforpligtelser		2.569.888	2.529.211
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		26.350.542	26.922.907
PASSIVER I ALT		37.699.281	37.049.652
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

NOTER

	2015/16	2014/15
1. Skat af årets resultat:		
Skat af årets resultat	128.656	82.368
Årets regulering af udskudt skat	304.441	166.618
	433.097	248.986
2. Grunde og bygninger:		
Kostpris primo	23.936.166	23.936.166
Kostpris ultimo	23.936.166	23.936.166
Dagsværdireguleringer primo	11.863.834	11.663.834
Årets reguleringer	950.000	200.000
Dagsværdireguleringer ultimo	12.813.834	11.863.834
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.750.000	35.800.000

3. Egenkapital:

	1/10 2015	Årets resultat	30/9 2016
Selskabskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	7.272.756	917.553	8.190.309
	7.397.756	917.553	8.315.309

Selskabskapitalen er fordelt på 125 anparter a kr. 1.000.

4. Langfristede gældsforpligtelser:

	1/10 2015	30/9 2016	Forfald næste år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	21.789.257	20.792.672	1.281.786	14.457.795
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	3.414.893	3.927.082	95.953	1.306.405
Deposita	309.983	309.983	0	309.983
Selskabsskat	82.368	128.656	0	0
	25.596.501	25.158.393	1.377.739	16.074.183

NOTER

5. Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger:

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Investeringsejendomme er værdiansat til en skønnet dagsværdi. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra.

6. Eventualposter m.v.:

Selskabet indgår i en obligatorisk national sambeskatning og hæfter derfor solidarisk for tilknyttede virksomheders selskabsskat.

Herudover har selskabet ikke eventualaktiver eller –forpligtelser udover det i årsregnskabet anførte.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt, t.kr. 25.029, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør t.kr. 36.750.

Selskabet har - med pant i ovenstående investeringsejendomme - udstedt et ejerpantebrev på t.kr. 5.000, der ligger til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.