



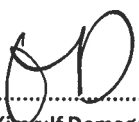
DCD Ejendomme ApS

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

**Årsrapport 2024
(1. januar 2024 – 31. december 2024)**

Godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling den 25. april 2025

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 2024.

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.

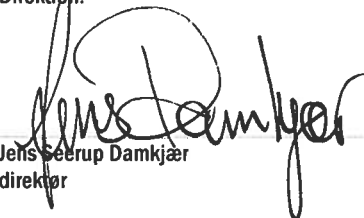
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. april 2025

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 2024
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 24.240 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 762.475 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.	2024	2023
	Bruttoresultat	224.600	253.435
	Resultat før finansielle poster	224.600	253.435
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger	-167.722	-159.631
	Resultat før skat	56.878	93.804
3	Skat af årets resultat	-32.638	-22.325
	Årets resultat	24.240	71.479
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	24.240	71.479
		24.240	71.479

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle aktiver		
	Investeringsejendomme	4.677.248	4.677.248
	Anlægsaktiver i alt	4.677.248	4.677.248
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	5.000	0
	Selskabsskat	8.718	0
	Likvide beholdninger	87.928	93.923
	Omsætningsaktiver i alt	101.646	93.923
	AKTIVER I ALT	4.778.894	4.771.171
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	722.475	698.235
	Egenkapital i alt	762.475	738.235
	Hensættelser		
	Hensættelser til udskudt skat	12.398	12.308
	Hensættelser i alt	12.398	12.308
	Langfristede forpligtelser		
6	Lang del af gæld til realkreditinstitutter	2.678.016	2.746.974
	Langfristede forpligtelser i alt	2.678.016	2.746.974
	Kortfristede forpligtelser		
6	Kort del af gæld til realkreditinstitutter	67.886	52.875
	Gæld til kapitalinteresser	1.127.209	1.099.716
	Selskabsskat	0	2.953
	Deposita	130.910	118.110
	Kortfristede forpligtelser i alt	1.326.005	1.273.654
	Forpligtelser i alt	4.004.021	4.020.628
	PASSIVER I ALT	4.778.894	4.771.171

- 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 2024	40.000	698.235	738.235
Overført, jf. resultatdisponering	0	24.240	24.240
Egenkapital 31. december 2024	40.000	722.475	762.475

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DCD Ejendomme ApS for 2024 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 opgjort 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 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

	2024	2023
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	13.282	22.231
Årets regulering af udskudt skat	90	94
	19.267	0
	32.639	22.325

4 Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2024	4.677.248
Tilgange i året	0
Kostpris 31. december 2024	4.677.248
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	4.677.248

Investeringsejendomme består af en ejendom beliggende centralt i Svendborg.

Opførelse af dagsværdi

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

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 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 2024	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.745.902	67.886	2.678.016	2.387.053

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.746 t.kr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.677 t.kr.