



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Skolegade 85, 2. sal  
6700 Esbjerg  
T +45 75 45 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

esbjerg@rsm.dk  
www.rsm.dk

# CDK Invest Esbjerg ApS

Højvangs Parkvej 16, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 36 40 24 82

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. marts 2025.

---

Dennis Andreasen Henningsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for CDK Invest Esbjerg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 12. marts 2025

### **Direktion**

Claus Harbo

Kent Theilgaard

Dennis Andreasen Henningsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til anpartshaverne i CDK Invest Esbjerg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CDK Invest Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

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

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

Esbjerg, den 12. marts 2025

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Kim Buus Mogensen**

statsautoriseret revisor  
mne35434

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	CDK Invest Esbjerg ApS Højvangs Parkvej 16 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 36 40 24 82
	Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024
<b>Direktion</b>	Claus Harbo Kent Theilgaard Dennis Andreasen Henningsen
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skolegade 85, 2.sal 6700 Esbjerg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens nærmere skøn.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 423 t.kr. mod 477 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 203 t.kr. mod 340 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>423.183</b>	<b>477.360</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	49.000	185.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>472.183</b>	<b>662.360</b>
Andre finansielle indtægter	1.876	2.138
1 Øvrige finansielle omkostninger	-213.744	-227.873
<b>Resultat før skat</b>	<b>260.315</b>	<b>436.625</b>
Skat af årets resultat	-57.668	-96.736
<b>Årets resultat</b>	<b>202.647</b>	<b>339.889</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	202.647	339.889
<b>Disponeret i alt</b>	<b>202.647</b>	<b>339.889</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	11.467.000	11.418.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.467.000</u>	<u>11.418.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.467.000</u></b>	<b><u>11.418.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	320.000	320.000
Tilgodehavender i alt	<u>320.000</u>	<u>320.000</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>18.627</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>320.000</u></b>	<b><u>338.627</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.787.000</u></b>	<b><u>11.756.627</u></b>

## Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.910.000	1.910.000
Overført resultat	1.523.421	1.320.774
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.433.421</b>	<b>3.230.774</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	259.400	248.900
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>259.400</b>	<b>248.900</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	7.457.909	7.639.316
Deposita	143.170	149.020
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.601.079	7.788.336
4 Kortfristet del af langfristet gæld	183.000	179.000
Gæld til pengeinstitutter	7.010	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.627	3.953
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	270.000	270.000
Selskabsskat	15.168	21.836
Anden gæld	3.500	2.000
Periodeafgrænsningsposter	11.795	11.828
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	493.100	488.617
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.094.179</b>	<b>8.276.953</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.787.000</b>	<b>11.756.627</b>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	1.910.000	1.320.774	3.230.774
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>202.647</u>	<u>202.647</u>
	<b><u>1.910.000</u></b>	<b><u>1.523.421</u></b>	<b><u>3.433.421</u></b>

## Noter

	2024	2023		
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	213.744	227.873		
	<b>213.744</b>	<b>227.873</b>		
	31/12 2024	31/12 2023		
<b>2. Investeringsejendomme</b>				
Kostpris primo	10.288.095	10.288.095		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.288.095</b>	<b>10.288.095</b>		
Regulering til dagsværdi primo	1.129.905	944.905		
Årets regulering til dagsværdi	49.000	185.000		
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>1.178.905</b>	<b>1.129.905</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.467.000</b>	<b>11.418.000</b>		
	31/12 2024	31/12 2023		
<b>3. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>				
Kostpris primo	104.000	104.000		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>104.000</b>	<b>104.000</b>		
Nedskrivninger primo	-104.000	-104.000		
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>-104.000</b>	<b>-104.000</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
Posten omfatter kapitalandel i CSA Invest Esbjerg ApS				
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31/12 2024</b>	<b>del af lang-</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
		<b>fristet gæld</b>	<b>31/12 2024</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	7.640.909	183.000	7.457.909	6.742.000
Deposita	143.170	0	143.170	318.000
	<b>7.784.079</b>	<b>183.000</b>	<b>7.601.079</b>	<b>7.060.000</b>

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser (fortsat)

<u>Gæld i alt 31/12 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2024</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
----------------------------------	--	--	--------------------------------

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, oprindeligt 8.141 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 11.467 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har erklæret at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed for, CSA Invest Esbjerg ApS, således at virksomhedens kapitalberedskab er tilstrækkeligt til, at selskabet kan fortsætte driften i overskuelig fremtid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for CDK Invest Esbjerg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendom samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i associeret virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.