

# **CK af 1999 ApS**

Skibhus Skovly 19

5000 Odense C

## **Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. november 2016

---

Torben Knudsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for CK af 1999 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. november 2016

### **Direktion**

Ole Carlsen  
Direktør

Torben Knudsen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i CK af 1999 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CK af 1999 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Bellinge, den 25. november 2016

#### Revisionsfirmaet Leif Vesterlund ApS

##### Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 10092159

Chresten Clemmensen

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	CK af 1999 ApS Skibhus Skovly 19 5000 Odense C
Telefon	40428792/40368560
E-mail	kcbyg@mail.dk
CVR-nr.	21767905
Stiftelsesdato	9. juni 1999
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
<b>Direktion</b>	Ole Carlsen, Direktør Torben Knudsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Leif Vesterlund ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Lindholmvej 1A 5250 Odense SV CVR-nr.: 10092159
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Axel og Borre Fisketorvet 3, 2. sal 5000 Odense C

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investeringsvirksomhed (udlejningsejendomme) og dermed naturligt forbunden virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 udviser et resultat på kr. -1.317.028, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en balancesum på kr. 15.233.074, og en egenkapital på kr. 10.203.243.

Der er indgået swapaftaler i 3 datterselskaber i det forgangne regnskabsår, for at sikre koncernen en fast rente i 12 år. Efter indgåelse af swapaftalerne er renten i samfundet faldet yderligere, hvorfor årets resultat før SKAT er påvirket i negativ retning med kr. 4.864.000. Efter SKAT udgør dette kr. 3.800.000.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år. Et datterselskab har netop påbegyndt opførelse af endnu en udlejningsejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for CK af 1999 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Koncernregnskab

Virksomheden opfylder betingelserne for ikke at udarbejde koncernregnskab, hvorfor dette er undladt.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Langfristede gældsforpligtelser indeholder indgået swapaftale.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

#### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer 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.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-35.389</b>	<b>-39.889</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-35.389</b>	<b>-39.889</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-964.788	4.546.333
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		165.691	160.929
Finansielle omkostninger	1	-581.894	-511.515
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.416.380</b>	<b>4.155.858</b>
Skat af årets resultat		99.352	91.526
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.317.028</b>	<b>4.247.384</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-1.464.787	3.246.332
Overført resultat		147.759	1.001.052
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-1.317.028</b>	<b>4.247.384</b>

## Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2, 3	7.871.962	10.086.750
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>7.871.962</b>	<b>10.086.750</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.871.962</b>	<b>10.086.750</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.691.843	4.685.956
Tilgodehavende selskabsskat		588.060	958.882
Udskudte skatteaktiver		81.209	3.608
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.361.112</b>	<b>5.648.446</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>44.702</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.361.112</b>	<b>5.693.148</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.233.074</b>	<b>15.779.898</b>

## Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5	6.654.464	8.119.251
Overført resultat	6	3.423.779	3.276.020
Udbytte for regnskabsåret	7	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>10.203.243</b>	<b>11.520.271</b>
Anden gæld		1.401.483	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>1.401.483</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		671.000	0
Gæld til banker		168.341	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.619.031	233.259
Selskabsskat		9.353	9.353
Anden gæld		1.160.623	1.661.175
Periodeafgrænsningsposter		0	2.355.840
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.628.348</b>	<b>4.259.627</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.029.831</b>	<b>4.259.627</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.233.074</b>	<b>15.779.898</b>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

## Noter

	2015/16	2014/15		
<b>1. Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	14.168	0		
Andre finansielle omkostninger	567.726	511.515		
	<b>581.894</b>	<b>511.515</b>		
<b>2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris primo	667.500	667.500		
Tilgang i årets løb	50.000	0		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>717.500</b>	<b>667.500</b>		
Opskrivninger primo	9.419.250	6.839.139		
Ændring som følge af praksisændring	0	-1.066.222		
Andel af årets resultater efter skat	-964.788	4.546.333		
Udbetalt udbytte	-1.300.000	-900.000		
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>7.154.462</b>	<b>9.419.250</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.871.962</b>	<b>10.086.750</b>		
<b>3. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
<i>Tilknyttede virksomheder</i>				
<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel i %</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>
Nyborgvej ApS	Odense kommune	100,00	1.067.822	-886.044
Vindegade ApS	Odense kommune	100,00	1.907.446	-573.914
Kirkegårds Allé 5 ApS	Odense kommune	100,00	3.299.342	747.139
KC Byg Odense ApS	Odense kommune	100,00	805.666	255.847
Banegårdspladsen 2 ApS	Odense kommune	100,00	741.688	-507.816
Holsedore ApS	Odense kommune	100,00	50.000	0
			<b>7.871.964</b>	<b>-964.788</b>
Holsedore ApS er stiftet pr. 21/4 2016 og aflægges først regnskab pr. 30/6 2017.				
<b>4. Virksomhedskapital</b>				
Saldo primo			125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>			<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.				
<b>5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>				
Saldo primo			8.119.251	5.939.141
Korrektion primo			0	-1.066.222
Årets tilgang			0	3.246.332
Årets afgang			-1.464.787	0
<b>Saldo ultimo</b>			<b>6.654.464</b>	<b>8.119.251</b>

## Noter

	2016	2015
<b>6. Overført resultat</b>		
Saldo primo	3.276.020	2.274.968
Årets tilgang	147.759	1.001.052
<b>Saldo ultimo</b>	<b>3.423.779</b>	<b>3.276.020</b>

## 7. Udbytte for regnskabsåret

Saldo primo	0	2.000.000
Årets afgang	0	-2.000.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Anden gæld	1.401.483	671.000	0
	<b>1.401.483</b>	<b>671.000</b>	<b>0</b>

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

## 10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

CK af 1999 ApS har pr. 30.6. 2016 stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor datterselskaberne KC Byg Odense ApS, Nyborgvej ApS, Banegårdspladsen 2 ApS, Vindegade ApS, Kirkegaard's Allé 5 ApS og Holsedore ApS' mellemværender med Danske Bank.