

*CKC Group ApS  
Grambovej 2  
5690 Tommerup*

*CVR-nr: 25 11 84 21*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2018*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2019

---

Carsten Lentz Storm

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for CKC Group ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, den 27. maj 2019

### **Direktion**

Carsten Lentz Storm

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i CKC Group ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CKC Group ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense C, den 27. maj 2019

**Schmidt REVISION ApS**  
CVR-nr.: 29529507

  
Charlotte Schmidt  
Registreret Revisor  
FSR - Danske Revisorer  
mne12365

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	CKC Group ApS Grambovej 2 5690 Tommerup
	CVR-nr.: 25 11 84 21 Stiftet: 20. december 1999 Kommune: Assens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Carsten Lentz Storm
<b>Revisor</b>	Schmidt REVISION ApS Lumbyvej 11, Indgang A, st.tv. 5000 Odense C CVR: 29529507
<b>Væsentligste aktivitet</b>	Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje anparter i andre selskaber samt drift af udlejningsejendomme.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje anparter i andre selskaber samt drift af udlejningsejendomme.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for CKC Group ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendommenes omkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Resultat af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes gevinsten ved salg af kapitalandele i unoterede selskaber.

## 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### **Skat**

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildekatte i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Indretning lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid på 20 år og en restværdi på kr. 0.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. Indeks lån med 100 % ydelsesstøtte oplyses i noter.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>115.780</b>	<b>108.507</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	52.587-	51.743-
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>63.193</b>	<b>56.764</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	233.411	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>296.604</b>	<b>56.764</b>
Andre finansielle indtægter.....	597	45
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	99.666	95.376
Nedskrivning af finansielle anlægs- og omsætningsaktiver .....	0	29.000-
Andre finansielle omkostninger.....	13.802-	15.654-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>383.065</b>	<b>107.531</b>
Skat af årets resultat.....	79.684-	33.647-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>303.381</b>	<b>73.884</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	108.000	105.800
Overført resultat.....	195.381	31.916-
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>303.381</b>	<b>73.884</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

## AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger .....	3.183.000	2.935.789
Indretning af lejede lokaler .....	408.771	441.109
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>3.591.771</b>	<b>3.376.898</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	80.000	80.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	894.502	889.716
Kapitalandele i associerede virksomheder .....	25.000	25.000
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>999.502</b>	<b>994.716</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>4.591.273</b>	<b>4.371.614</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	10.482	3.634
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	1.597.817	1.547.253
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	21.156	20.570
Selskabsskat .....	0	10.767
Udskudt skatteaktiv .....	0	21.692
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>1.629.455</b>	<b>1.603.916</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>186.888</b>	<b>257.469</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>1.816.343</b>	<b>1.861.385</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>6.407.616</b>	<b>6.232.999</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

## PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	4.714.633	4.519.252
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	108.000	105.800
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4.947.633</b>	<b>4.750.052</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	23.041	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>23.041</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld.....	258.080	293.827
Kreditinstitutter.....	874.058	904.840
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.132.138</b>	<b>1.198.667</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	64.300	62.100
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	106.270	94.920
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	28.325	20.018
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	12.021	18.517
Selskabsskat.....	16.915	0
Anden gæld.....	1.000	3.725
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	75.973	85.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>304.804</b>	<b>284.280</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.436.942</b>	<b>1.482.947</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>6.407.616</b>	<b>6.232.999</b>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	326.627	292.380	34.300	120.900
Kreditinstitutter .....	934.140	904.058	30.000	754.000
	<u>1.260.767</u>	<u>1.196.438</u>	<u>64.300</u>	<u>874.900</u>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****Pantsætninger**

Ejendommene er pantsat til sikkerhed for den i balancen indregnede prioritetsgæld. Pantet udgør kr. 651.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev kr. 2.100.000.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er deponeret ejerpantebrev kr. 15.000.

**Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte**

Der er udover de i balancen indregnede prioritetslån tinglyst indekslån oprindelig kr. 730.400 med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien udgør kr. 807.042 pr. 31. december 2018.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Carsten Lentz Storm

### Direktør

På vegne af: CKC Group ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-331182096833

IP: 46.36.xxx.xxx

2019-05-29 08:15:31Z

NEM ID 

## Charlotte Schmidt

### Registreret revisor

På vegne af: Schmidt Revision ApS

Serienummer: CVR:29529507-RID:1201086456028

IP: 212.130.xxx.xxx

2019-05-29 08:30:59Z

NEM ID 

## Carsten Lentz Storm

### Dirigent

På vegne af: CKC Group ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-331182096833

IP: 91.221.xxx.xxx

2019-05-29 17:34:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: J2E0Y-EQEMJ-0D1EQ-1VEDU-B8AIO-WX0UU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>