

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



## Erhvervsstyrelsen

### CKM Invest ApS

Rungsted Strandvej 98, 2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 29 82 30 30

#### Årsrapport for 2017

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 29/5 2018.

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent  
Mark Szigethy

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i ejendomme.

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

Resultatet for den forløbne regnskabsperiode er tilfredsstillende.

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

Selskabet har tabt kapital. Der henvises til note 8 for en beskrivelse heraf.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for CKM Invest ApS.

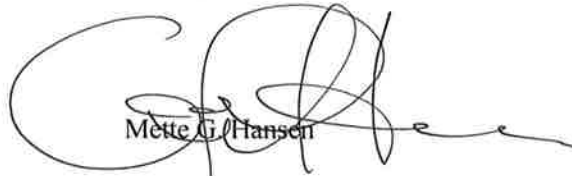
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

### **Revision af årsrapport**

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor besluttet at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Rungsted Kyst, den 27. maj 2018

**Direktion**



Mette G. Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i CKM Invest ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for CKM Invest ApS for 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Eetiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 27. maj 2018

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87

  
Allan Seiersen  
statsaut. revisor  
mnc28744

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er ulndret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter på gæld og transaktioner i fremmed valuta.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%.

Udskudt skat er beregnet med 22 % af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er målt til dagsværdi. Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

#### **Værdipapirer**

Værdipapirer indregnes til statusdagens kursværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2017

| Note |  | 2017<br>kr.     | 2016<br>kr.       |
|------|--|-----------------|-------------------|
|      | Bruttofortjeneste                            | -46.981         | -15.582           |
| 1    | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | <u>-300.000</u> | <u>-1.317.980</u> |
|      |  | -346.981        | -1.333.562        |
| 2    | Personaleomkostninger                        | <u>0</u>        | <u>0</u>          |
|      | <b>Resultat før afskrivninger</b>            | -346.981        | -1.333.562        |
|      | Afskrivninger                                | <u>0</u>        | <u>0</u>          |
|      | <b>Resultat før finansiering</b>             | -346.981        | -1.333.562        |
|      | Finansielle indtægter                        | 1.253.047       | 0                 |
|      | Finansielle udgifter                         | <u>-60.004</u>  | <u>-1.673.229</u> |
|      | <b>Resultat før skat</b>                     | 846.062         | -3.006.791        |
| 3    | Beregnete skatter                            | <u>0</u>        | <u>0</u>          |
|      | <b>Årets resultat</b>                        | <u>846.062</u>  | <u>-3.006.791</u> |
|      | <b>Resultatdisponering</b>                   |                 |                   |
|      | Overført til næste år                        | 846.062         | -3.006.791        |
|      | Udbytte                                      | <u>0</u>        | <u>0</u>          |
|      |  | <u>846.062</u>  | <u>-3.006.791</u> |

**Balance pr. 31/12 2017**

| Note |                                       | 31/12 2017              | 31/12 2016              |
|------|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                        | kr.                     | kr.                     |
|      | Investeringsejendomme                 | <u>1.450.000</u>        | <u>1.750.000</u>        |
| 4    | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <u>1.450.000</u>        | <u>1.750.000</u>        |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <u>1.450.000</u>        | <u>1.750.000</u>        |
|      | Værdipapirer                          | <u>2.358.927</u>        | <u>1.105.879</u>        |
|      | <b>Værdipapirer i alt</b>             | <u>2.358.927</u>        | <u>1.105.879</u>        |
|      | <b>Likvide beholdninger i alt</b>     | <u>0</u>                | <u>1</u>                |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <u>2.358.927</u>        | <u>1.105.880</u>        |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                  | <u><u>3.808.927</u></u> | <u><u>2.855.880</u></u> |

**Balance pr. 31/12 2017**

| Note |  | 31/12 2017        | 31/12 2016        |
|------|--|-------------------|-------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>                                  | kr.               | kr.               |
|      | Selskabskapital                                  | 82.000            | 82.000            |
|      | Overført til næste år                            | -2.101.119        | -2.947.181        |
|      | Afsat udbytte                                    | 0                 | 0                 |
| 5    | <b>Egenkapital i alt</b>                         | <b>-2.019.119</b> | <b>-2.865.181</b> |
|      | Bankgæld   | 3.000.000         | 3.000.000         |
| 6    | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>     | <b>3.000.000</b>  | <b>3.000.000</b>  |
|      | Kortfristet del af langfristet gæld              | 1.505.795         | 1.475.814         |
|      | Gældsbreve                                       | 1.215.047         | 1.157.188         |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                | 41.102            | 41.102            |
|      | Anden gæld                                       | 66.102            | 46.957            |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>     | <b>2.828.046</b>  | <b>2.721.061</b>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                  | <b>5.828.046</b>  | <b>5.721.061</b>  |
|      | <b>Passiver i alt</b>                            | <b>3.808.927</b>  | <b>2.855.880</b>  |
| 7    | <b>Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.</b> |                   |                   |
| 8    | <b>Going concern og finansielle risici</b>       |                   |                   |

## Noter

|   | 2017                  | 2016                    |
|---|-----------------------|-------------------------|
|   | kr.                   | kr.                     |
| <b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi</b> |                       |                         |
| Investeringsejendomme   | -300.000              | -1.317.980              |
| Prioritetsgæld  | <u>0</u>              | <u>0</u>                |
|   | <u>-300.000</u>       | <u>-1.317.980</u>       |
| <b>2 Personaleudgifter</b>  |                       |                         |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit   | <u>0</u>              | <u>0</u>                |
| <b>3 Beregnede skatter</b>  |                       |                         |
| Beregnet selskabsskat   | 0                     | 0                       |
| Udskudt skat, regulering  | <u>0</u>              | <u>0</u>                |
|   | <u>0</u>              | <u>0</u>                |
| Det samlede udskudte skatteaktiv andrager   | <u>0</u>              | <u>0</u>                |
| <b>4 Materielle anlægsaktiver</b>   |                       | <b>Investerings-</b>    |
|   |                       | <b><u>ejendomme</u></b> |
| Anskaffelsessum pr. 1/1 2017  |                       | 3.067.980               |
| Tilgang   |                       | 0                       |
| Afgang  |                       | <u>0</u>                |
| <b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2017</b>   |                       | <u>3.067.980</u>        |
| Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2017  |                       | -1.317.980              |
| Op- og nedskrivninger   |                       | <u>-300.000</u>         |
| <b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2017</b>                                       |                       | <u>-1.617.980</u>       |
| <b>Bogført værdi pr. 31/12 2017</b>   |                       | <u>1.450.000</u>        |
| Offentlig ejendomsværdi andrager pr. 1/10 2017, kr. 1.050.000.                    |                       |                         |
| <b>5 Egenkapital</b>  | <b>Selskabs-</b>      | <b>Overført</b>         |
|   | <b><u>kapital</u></b> | <b><u>resultat</u></b>  |
| Egenkapital pr. 1/1 2017  | 82.000                | -2.947.181              |
| Årets resultat  | <u>0</u>              | <u>846.062</u>          |
| Egenkapital pr. 31/12 2017  | <u>82.000</u>         | <u>-2.101.119</u>       |
|   |                       | <b><u>Udbytte</u></b>   |
|   |                       | <b><u>I alt</u></b>     |
| Egenkapital pr. 1/1 2017  | 82.000                | -2.947.181              |
| Årets resultat  | <u>0</u>              | <u>846.062</u>          |
| Egenkapital pr. 31/12 2017  | <u>82.000</u>         | <u>-2.101.119</u>       |



**6 Langfristede gældsforpligtelser**

I alt kr. 300.000 af den i balancen opførte langfristede gæld forfalder senere end 5 år.

Afdrag på den langfristede gæld indenfor 1 år er opført under kortfristede gældsforpligtelser.

**7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Der er udstedt pantebreve på i alt kr. 3.000.000 som ligger til sikkerhed for pantebrevs- og bankgæld.

Der er udstedt pantebrev på kr. 30.000 som ligger til sikkerhed for ejerforeningen.

Der er tinglyst udlæg på kr. 30.917 overfor Telia i selskabets ejendom.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser end dem, der der fremgår af årsrapporten.

**8 Going concern og finansielle risici**

Selskabets ejendom er sat til salg. Salget vil ikke kunne indfri selskabets gæld. Der arbejdes på en akkordaftale, såfremt ejendommen bliver solgt.

Selskabets fremtid vil blive drøftet på førstkommende generalforsamling.

Ledelsen aflægger årsrapporten ud fra en forudsætning om fortsat drift.

