

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

 **JS REVISION**
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

CKM Invest ApS

Præstemosevej 10, 3480 Fredensborg

CVR-nr. 29 82 30 30

Årsrapport for 2016

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 10/4 2017



Dirigent
Mark Szigethy

Hjemstedskommune: Fredensborg

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 utilfredsstillende.

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

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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.

Fredensborg, den 30. marts 2017

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 2016 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 30. marts 2017

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Allan Seiersen

statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uldret 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

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi. Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnes til statusdagens kursværdi.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2016

Note		2016	2015
		kr.	kr.
	Bruttofortjeneste	-15.582	-15.475
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-1.317.980</u>	<u>0</u>
		-1.333.562	-15.475
2	Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før afskrivninger	-1.333.562	-15.475
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansiering	-1.333.562	-15.475
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle udgifter	<u>-1.673.229</u>	<u>-1.013.372</u>
	Resultat før skat	-3.006.791	-1.028.847
3	Beregnede skatter	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat	<u><u>-3.006.791</u></u>	<u><u>-1.028.847</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	-3.006.791	-1.028.847
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>-3.006.791</u></u>	<u><u>-1.028.847</u></u>

Balance pr. 31/12 2016

Note		31/12 2016	31/12 2015
	AKTIVER	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>1.750.000</u>	<u>3.067.980</u>
4	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.750.000</u>	<u>3.067.980</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.750.000</u>	<u>3.067.980</u>
	Værdipapirer	<u>1.105.879</u>	<u>2.130.960</u>
	Værdipapirer i alt	<u>1.105.879</u>	<u>2.130.960</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>1</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.105.880</u>	<u>2.130.960</u>
	Aktiver i alt	<u>2.855.880</u>	<u>5.198.940</u>

Balance pr. 31/12 2016

Note		31/12 2016	31/12 2015
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	82.000	81.000
	Overført til næste år	-2.947.181	-2.389.390
	Afsat udbytte	0	0
5	Egenkapital i alt	-2.865.181	-2.308.390
	Bankgæld	3.000.000	3.000.000
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.000.000	3.000.000
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.475.814	882.270
	Gældsbreve	1.157.188	1.102.083
	Gæld til tilknyttede virksomheder	41.102	2.491.102
	Anden gæld	46.957	31.875
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.721.061	4.507.330
	Gældsforpligtelser i alt	5.721.061	7.507.330
	Passiver i alt	2.855.880	5.198.940
7	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		
8	Going concern og finansielle risici		

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	-1.317.980	0
Prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-1.317.980</u>	<u>0</u>
2 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Beregnede skatter		
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>
4 Materielle anlægsaktiver		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2016		3.067.980
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2016		<u>3.067.980</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2016		0
Op- og nedskrivninger		<u>-1.317.980</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2016		<u>-1.317.980</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2016		<u>1.750.000</u>

Offentlig ejendomsværdi andrager pr. 1/10 2016, kr. 1.050.000.

5	Egenkapital	Selskabs-	Overført	Udbytte	I alt
		kapital	resultat		
	Egenkapital pr. 1/1 2016	81.000	-2.389.390	0	-2.308.390
	Kapitalforhøjelse	1.000	2.449.000	0	2.450.000
		82.000	59.610	0	141.610
	Årets resultat	0	-3.006.791	0	-3.006.791
	Egenkapital pr. 31/12 2016	82.000	-2.947.181	0	-2.865.181
	Udvikling i selskabskapital	2014	2015	2016	
	Selskabskapital	81.000	81.000	82.000	

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 til SKAT på kr. 1.328.

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.