

**CK Ejendomme ApS**

Hermann Justvej 5  
3400 Hillerød  
CVR-nr. 30 70 78 34

**Årsrapport 2016/17**

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19/12-17

---

Dirigent, Kenn Jørgensen

## Indholdsfortegnelse

	side
<b>Påtegning</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors assistanceerklæring	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance pr. 30. juni	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for CK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Jeg kan tillige oplyse, at ingen af selskabets aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler selskabet eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 1. oktober 2017

**Direktionen**



---

Kenn Jørgensen

Direktionen anser fortsat, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

## Den uafhængige revisors assistanceerklæring

### Til kapitalejeren i CK Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som de har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i Revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Roskilde, den 1. oktober 2017

Trekroner Revision A/S  
Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr.: 28 99 13 55



Michael Plæhn  
Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

CK Ejendomme ApS  
Hermann Justvej 5  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 30 70 78 34  
Stiftet: 29. juni 2007  
Hjemsted: Hillerød  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Kenn Jørgensen

**Revisor**

Trekroner Revision A/S  
Statsautoriserede Revisorer  
Universitetsparken 2  
4000 Roskilde

**Bankforbindelse**

Handelsbanken A/S  
Frederiksborgvej 25  
3450 Allerød

**Moderselskab (ultimate)**

Hertzmann Holding ApS, 100% ejet  
Hermann Justvej 5  
3400 Hillerød

## Ledelsesberetning

### Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at udleje ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 udviser et resultat på kr. 84.513. Balancen viser en egenkapital på kr. 760.296.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Regnskabspraksis

Årsregnskabet for CK Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

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

### Bruttoresultat

Nettoomsætningen (lejeindtægten) indregnes i resultatopgørelsen, hvis den vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætning og vareforbrug er sammendraget til posten bruttofortjeneste af konkurrencemæssige hensyn i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

## Regnskabspraksis - fortsat

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber i Danmark. Hertzmann Holding ApS fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af den skattepligtige indkomst betales således af Hertzmann Holding ApS.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i de koncernforbundne selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstider.

	Brugstid
Bygninger	40 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.



## Regnskabspraksis - fortsat

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen hos administrations-selskabet. Den aktuelle skatteforpligtelse beregnes som skat af årets skattepligtige indkomst regu-leret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrø-rende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteværdier, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juri-diske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lov-givning 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. For indevæ-rende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets rest-gæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets under-liggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>330.895</b>	<b>1.197.579</b>
1 Afskrivninger	<u>-149.355</u>	<u>-80.794</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>181.540</b>	<b>1.116.785</b>
Finansielle indtægter	0	0
2 Finansielle omkostninger	<u>-70.223</u>	<u>-99.764</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>111.317</b>	<b>1.017.021</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-26.804</u>	<u>-213.002</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>84.513</u></b>	<b><u>804.019</u></b>

**Forslag til resultatdisponering**

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>84.513</u>	<u>804.019</u>
<b>FORDELT</b>	<b><u>84.513</u></b>	<b><u>804.019</u></b>

**Balance pr. 30. juni****Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger	<u>6.255.572</u>	<u>6.379.927</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>6.255.572</u></b>	<b><u>6.379.927</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>6.255.572</u></b>	<b><u>6.379.927</u></b>
5 Udskudte skatteaktiver	77.000	45.000
Periodeafgrænsningsposter	<u>4.055</u>	<u>4.055</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>81.055</u></b>	<b><u>49.055</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>108.214</u></b>	<b><u>64.564</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>189.269</u></b>	<b><u>113.619</u></b>
<b>AKTIVER</b>	<b><u><u>6.444.841</u></u></b>	<b><u><u>6.493.546</u></u></b>

**Balance pr. 30. juni****Passiver**

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	635.296	550.783
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>4 EGENKAPITAL</b>	<b>760.296</b>	<b>675.783</b>
Prioritetsgæld	2.728.379	2.802.779
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.728.379</b>	<b>2.802.779</b>
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	74.400	74.400
Kortfristet gæld til banker	295.046	285.370
Leverandører af varer og tjenesteydelser	198.900	209.021
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.915.445	1.880.685
6 Selskabsskat	58.804	200.970
Anden gæld	413.571	364.538
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.956.166</b>	<b>3.014.984</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>5.684.545</b>	<b>5.817.763</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>6.444.841</b>	<b>6.493.546</b>

8 Eventualposter m.v.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Noter**

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	
<b>1 Afskrivninger</b>			
Bygninger	149.355	80.794	
	<b>149.355</b>	<b>80.794</b>	
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Renter af mellemregning med tilknyttede virksomheder	0	19.473	
Andre finansielle omkostninger	70.223	80.291	
	<b>70.223</b>	<b>99.764</b>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets resultat	58.804	200.002	
Regulering af udskudt skat	-32.000	13.000	
	<b>26.804</b>	<b>213.002</b>	
<b>4 Egenkapital</b>			
	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	Udbytte kr.
Egenkapital, primo	125.000	550.783	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	84.513	0
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>635.296</b>	<b>0</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

**Noter**

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 kr.
<b>5 Udskudte skatteaktiver</b>		
Hensættelser til udskudt skat, primo	-45.000	-58.000
Udskudt skat af årets resultat	-32.000	13.000
	<b>-77.000</b>	<b>-45.000</b>

<b>6 Selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat, primo	200.970	968
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	-200.970	0
<b>Skyldig skat vedrørende tidligere år</b>	<b>0</b>	<b>968</b>
Beregnet selskabsskat for indeværende år	58.804	200.002
<b>Skyldig selskabsskat</b>	<b>58.804</b>	<b>200.970</b>

**7 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag i det kommende år kr.	Langfristet gæld ultimo kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld, afdragsfri	1.240.000	0	1.240.000	1.240.000
Prioritetsgæld 64870111354	1.562.779	74.400	1.488.379	1.116.379
	<b>2.802.779</b>	<b>74.400</b>	<b>2.728.379</b>	<b>2.356.379</b>
<b>Kursværdi</b>	<b>2.802.779</b>			

## Noter

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i en sambeskattet koncern og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der stillet sikkerhed med ejerpantebrev på t.kr. 4.004 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 6.256.