

CK Holding Odense ApS

Kongensgade 69E, 05, 5000 Odense C

CVR-nr. 31 49 41 84

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. januar 2022.

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for CK Holding Odense ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18. januar 2022

Direktion

Carsten Krogh
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i CK Holding Odense ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CK Holding Odense ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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, den 18. januar 2022

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Mathias Lundsryd Bendiksen

Statsautoriseret revisor
mne35805

Selskabsoplysninger

Selskabet

CK Holding Odense ApS
Kongensgade 69E, 05
5000 Odense C

CVR-nr.: 31 49 41 84
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
14. regnskabsår

Direktion

Carsten Krogh, Direktør

Revision

Revision & Råd
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje anpartar og aktier, herunder formueforvaltning samt, hvad der står i forbindelse hermed.

Selskabets aktivitet omfatter herudover udlejning, køb og salg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.414.273 kr. mod 1.399.927 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.484.507 kr. mod 3.040.131 kr. sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CK Holding Odense ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger fratrækkes modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende transaktioner i efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	1.414.273	1.399.927
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.969.740	3.720.823
1 Personaleomkostninger	<u>-900.000</u>	<u>-900.000</u>
Driftsresultat	3.484.013	4.220.750
Andre finansielle indtægter	11.388	366
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-198.067</u>	<u>-337.264</u>
Resultat før skat	3.297.334	3.883.852
2 Skat af årets resultat	<u>-812.827</u>	<u>-843.721</u>
Årets resultat	<u>2.484.507</u>	<u>3.040.131</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.100.000	113.000
Overføres til overført resultat	<u>384.507</u>	<u>2.927.131</u>
Disponeret i alt	<u>2.484.507</u>	<u>3.040.131</u>

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	41.974.880	47.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>41.974.880</u>	<u>47.000.000</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	80.000
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	344.950	344.950
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>344.950</u>	<u>424.950</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>42.319.830</u>	<u>47.424.950</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	6.058	49.024
Andre tilgodehavender	57.952	2.061
Tilgodehavender i alt	<u>64.010</u>	<u>51.085</u>
Likvide beholdninger	5.279.056	1.497.723
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.343.066</u>	<u>1.548.808</u>
Aktiver i alt	<u>47.662.896</u>	<u>48.973.758</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	21.479.680	21.095.173
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.100.000	113.000
Egenkapital i alt	23.704.680	21.333.173
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.120.538	1.381.653
Hensatte forpligtelser i alt	2.120.538	1.381.653
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	20.974.256	25.140.487
Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.974.256	25.140.487
Kortfristet del af langfristet gæld	193.932	228.975
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	29.492
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	13.177
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	11.183	16.026
Anden gæld	2.007	89.775
Periodeafgrænsningsposter	648.800	741.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	863.422	1.118.445
Gældsforpligtelser i alt	21.837.678	26.258.932
Passiver i alt	47.662.896	48.973.758

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	21.095.173	113.000	21.333.173
Udloddet udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>384.507</u>	<u>2.100.000</u>	<u>2.484.507</u>
	<u>125.000</u>	<u>21.479.680</u>	<u>2.100.000</u>	<u>23.704.680</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	900.000	900.000
	<u>900.000</u>	<u>900.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	73.942	32.582
Årets regulering af udskudt skat	738.885	801.966
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>9.173</u>
	<u>812.827</u>	<u>843.721</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	40.429.896	37.850.719
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	494.968
Tilgang i årets løb	0	2.084.209
Afgang i årets løb	<u>-8.313.809</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>32.116.087</u>	<u>40.429.896</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	6.570.104	2.849.781
Årets regulering til dagsværdi	2.662.372	3.720.323
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>626.317</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	<u>9.858.793</u>	<u>6.570.104</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>41.974.880</u>	<u>47.000.000</u>

Selskabets otte investeringsejendomme er beliggende på attraktive adresser i Odense C. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommene består af 1.801 m², der er fordelt på 19 beboelseslejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (boligejendom, ejerlejlighed), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid, lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved markedsværdiansættelsen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav, hvor det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 3,54%.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen kan føre til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Afkast	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
-0,50%	3,04%	48.762.101	41.974.881	6.787.220
Basis	3,54%	41.974.881	41.974.881	0
+0,50%	4,04%	36.865.837	41.974.881	-5.109.044

31/12 2021 31/12 2020

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2021	80.000	80.000
Afgang i årets løb	<u>-80.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>0</u>	<u>80.000</u>

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 **0** **80.000**

5. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. januar 2021	<u>344.950</u>	<u>344.950</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>344.950</u>	<u>344.950</u>

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 **344.950** **344.950**

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	21.168.188	25.369.462
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-193.932</u>	<u>-228.975</u>
	<u>20.974.256</u>	<u>25.140.487</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>18.122.038</u>	<u>23.392.025</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.168 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 41.975 t.kr.

På selskabets ejendomme er lyst ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.338, hvoraf t.kr. 114 henstår til sikkerhed for opfyldelse af forpligtelser overfor ejerforeninger og resten, t.kr. 3.224 ikke er anvendt som sikkerhedsstillelse.

Af selskabets samlede likvide beholdninger indestår t.kr. 2.079 på deponeringskonto.