

CK Holding Odense ApS

Kongensgade 69E, 05, 5000 Odense C

CVR-nr. 31 49 41 84

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. januar 2023.

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 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. januar 2023

Direktion

Carsten Krogh

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 25. januar 2023

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
15. regnskabsår

Direktion

Carsten Krogh

Revision

Revision & Råd
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af eje anparter 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 1.291.741 kr. mod 1.414.273 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -685.519 kr. mod 2.484.507 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 lejeindtægter og honorarer 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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene 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 ejendommens 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”.

Investeringsejendomme 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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	1.291.741	1.414.273
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.105.285	2.969.740
1 Personaleomkostninger	<u>-945.000</u>	<u>-900.000</u>
Driftsresultat	-758.544	3.484.013
Andre finansielle indtægter	12	11.388
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-114.741</u>	<u>-198.067</u>
Resultat før skat	-873.273	3.297.334
2 Skat af årets resultat	<u>187.754</u>	<u>-812.827</u>
Årets resultat	-685.519	2.484.507
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	117.800	2.100.000
Overføres til overført resultat	0	384.507
Disponeret fra overført resultat	<u>-803.319</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	-685.519	2.484.507

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	40.869.595	41.974.880
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.869.595</u>	<u>41.974.880</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	344.950	344.950
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>344.950</u>	<u>344.950</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>41.214.545</u>	<u>42.319.830</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	62.896	6.058
Andre tilgodehavender	69.646	57.952
Tilgodehavender i alt	<u>132.542</u>	<u>64.010</u>
Likvide beholdninger	<u>1.730.559</u>	<u>5.279.056</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.863.101</u>	<u>5.343.066</u>
Aktiver i alt	<u>43.077.646</u>	<u>47.662.896</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	20.676.361	21.479.680
Foreslået udbytte for regnskabsåret	117.800	2.100.000
Egenkapital i alt	20.919.161	23.704.680
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.883.680	2.120.538
Hensatte forpligtelser i alt	1.883.680	2.120.538
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	19.391.875	20.974.256
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.391.875	20.974.256
Kortfristet del af langfristet gæld	206.881	193.932
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.715	7.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6.994	11.183
Anden gæld	0	2.007
Periodeafgrænsningsposter	651.340	648.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	882.930	863.422
Gældsforpligtelser i alt	20.274.805	21.837.678
Passiver i alt	43.077.646	47.662.896

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 2022	125.000	21.479.680	2.100.000	23.704.680
Udloddet udbytte	0	0	-2.100.000	-2.100.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-803.319	117.800	-685.519
	<u>125.000</u>	<u>20.676.361</u>	<u>117.800</u>	<u>20.919.161</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	945.000	900.000
	<u>945.000</u>	<u>900.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	49.104	73.942
Årets regulering af udskudt skat	-236.858	738.885
	<u>-187.754</u>	<u>812.827</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	32.116.087	40.429.896
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-8.313.809</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>32.116.087</u>	<u>32.116.087</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	9.858.793	6.570.104
Årets regulering til dagsværdi	-1.105.285	2.662.372
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>626.317</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>8.753.508</u>	<u>9.858.793</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>40.869.595</u>	<u>41.974.880</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.

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

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved markedsværdiansættelsen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav, hvor det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 3,62%.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører 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%	3,12%	47.313.275	40.869.595	6.443.680
Basis	3,62%	40.869.595	40.869.595	0
+0,50%	4,12%	35.989.630	40.869.595	-4.879.965

31/12 2022

31/12 2021

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2022	0	80.000
Afgang i årets løb	0	-80.000
Kostpris 31. december 2022	0	0

5. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. januar 2022	344.950	344.950
Kostpris 31. december 2022	344.950	344.950
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	344.950	344.950

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	19.598.756	21.168.188
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-206.881</u>	<u>-193.932</u>
	<u>19.391.875</u>	<u>20.974.256</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>17.636.750</u>	<u>18.122.038</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.599 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 40.870 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.