

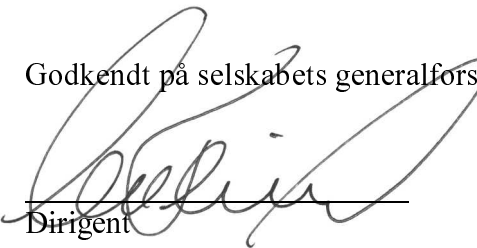
*CKF Ejendomme ApS  
Østergade 28  
6500 Vojens*

*CVR-nr.: 31 78 21 39*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2015*

*(7. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12/1 2016

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
----------------------	---

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	4
---------------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for CKF Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 12. januar 2016

**Direktion**



Carsten Feidenhansl

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	CKF Ejendomme ApS Østergade 28 6500 Vojens
	CVR-nr.: 31 78 21 39 Stiftet: 1. oktober 2008 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Kundenr.: 13
<b>Direktion</b>	Carsten Feidenhansl
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Storegade 5-7 6100 Haderslev
<b>Ejerforhold</b>	CKF-registreret revisionsanpartsselskab, Østergade 28, 6500 Vojens
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

## **GENERELT**

Årsregnskabet for CKF Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Ejendommenes driftsomkostninger**

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**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 danske koncernforbundne virksomheder.

**Skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CKF - registreret revisionsanpartsselskab. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	15 år	1.378 tkr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

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. vedrørende 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 skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning 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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014 kr. 1000
Lejeindtægter .....	236.189	233
Driftsomkostninger ejendomme .....	-8.759	-11
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>227.430</b>	<b>222</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-167.315	-67
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>60.115</b>	<b>155</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder .....	-41.714	-38
Andre finansielle omkostninger .....	-14.938	-30
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>3.463</b>	<b>87</b>
1 Skat af årets resultat .....	-40.243	-37
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-36.780</b>	<b>50</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-36.780	50
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-36.780</b>	<b>50</b>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

	2015	2014 kr. 1000
Investeringsejendomme .....	1.819.465	1.987
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.819.465</b>	<b>1.987</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.819.465</b>	<b>1.987</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.819.465</b>	<b>1.987</b>
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat .....	-28.831	8
<b>2 EGENKAPITAL</b> .....	<b>96.169</b>	<b>133</b>
Prioritetsgæld .....	456.267	513
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>456.267</b>	<b>513</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	56.456	55
Kreditinstitutter .....	15.651	11
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.011.511	1.096
Selskabsskat .....	41.106	37
Anden gæld .....	139.535	139
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	2.770	3
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>1.267.029</b>	<b>1.341</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R .....	<b>1.723.296</b>	<b>1.854</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>1.819.465</b>	<b>1.987</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2015	2014 kr. 1000
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	40.243	37
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>40.243</b>	<b>37</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	7.949	-36.780	-28.831
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>132.949</b>	<b>-36.780</b>	<b>96.169</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/ 12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	512.723	512.723	56.456	229.188
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>512.723</b>	<b>512.723</b>	<b>56.456</b>	<b>229.188</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	2015	2014 kr. 1000
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 512.723 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.819.465 DKK. Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1. januar 2015 1.500.000 DKK.		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er afgivet ejerpantebrev på i alt nom. 700.000 DKK, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		