

*CKF Ejendomme ApS
Østergade 28
6500 Vojens*

CVR-nr: 31 78 21 39

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016*

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1/6 2017

Dirigent

Påtegninger

Ledespåtegning	4
----------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Resultatopgørelse	7
-------------------------	---

Balance	8
---------------	---

Noter	10
-------------	----

Anvendt regnskabspraksis	12
--------------------------------	----

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 17. februar 2017

Direktion

Carsten Feidenhansl

SELSKABSOPLYSNINGER

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

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsperioden udviser et resultat på DKK -30.451. Balancen viser en egenkapital på DKK 65.718.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015 kr. 1000
BRUTTORESULTAT	225.837	227
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-167.312	-167
DRIFTSRESULTAT	58.525	60
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-38.507	-42
Andre finansielle omkostninger	-11.798	-15
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	8.220	3
2 Skat af årets resultat	-38.671	-40
ÅRETS RESULTAT	-30.451	-37
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-30.451	-37
DISPONERET I ALT	-30.451	-37

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
Grunde og bygninger	1.652.153	1.820
Materielle anlægsaktiver	1.652.153	1.820
ANLÆGSAKTIVER	1.652.153	1.820
Likvide beholdninger	1.860	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.860	0
AKTIVER	1.654.013	1.820

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat.....	-59.282	-29
3 EGENKAPITAL.....	65.718	96
Prioritetsgæld.....	399.242	457
4 Langfristede gældsforpligtelser	399.242	457
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	57.027	56
Kreditinstitutter.....	0	16
Gæld til tilknyttede virksomheder	950.275	1.012
Selskabsskat.....	39.316	41
Anden gæld.....	139.665	139
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.770	3
Kortfristede gældsforpligtelser	1.189.053	1.267
GÆLDSFORPLIGTELSE	1.588.295	1.724
PASSIVER	1.654.013	1.820
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016	2015 kr. 1000	
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			
Bygninger	167.312	167	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt.....	167.312	167	
2 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets resultat.....	38.671	40	
Skat af årets resultat i alt	38.671	40	
3 Egenkapital	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	-28.831	-30.451	-59.282
	96.169	-30.451	65.718
4 Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld 31/12 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	456.269	57.027	171.114
	456.269	57.027	171.114

2016 2015
kr. 1000

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CKF-registreret revisionsanpartsselskab som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 456.269 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.652.153 DKK. Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1. januar 2016 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.

GENERELT

Årsregnskabet for CKF Ejendomme ApS for 2016 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

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

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.

Skat

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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 salgsomkostninger 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.

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

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