



## Ckc Property A/S

Adelgade 8  
9500 Hobro  
CVR-nr. 32329837

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.01.2021

---

**Charles Kastberg Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ckc Property A/S

Adelgade 8

9500 Hobro

CVR-nr.: 32329837

Hjemsted: Hobro

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Marie-Louise Kastberg Christensen, formand

Charles Kastberg Christensen

Christian Kastberg Christensen, næstformand

## Direktion

Charles Kastberg Christensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Ckc Property A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 22.01.2021

## Direktion

**Charles Kastberg Christensen**

## Bestyrelse

**Marie-Louise Kastberg Christensen**  
formand

**Charles Kastberg Christensen**

**Christian Kastberg Christensen**  
næstformand

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ckc Property A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ckc Property A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Aarhus, den 22.01.2021

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Lars Andersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34506

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 3.595 t.kr., hvilket af ledelsen vurderes tilfredsstillende.

Årets resultat før skat udgør 4.497 t.kr. og er positivt påvirket af dagsværdireguleringer på 3.700 t.kr.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en afkastbaseret model. I den udstrækning en investors afkastkrav ændres eller ejendommens drift- og budgetforhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Det er ledelsens vurdering, at effekten af udbruddet og spredningen af COVID-19 ikke påvirker selskabet, hvorfor selskabet på nuværende tidspunkt forsætter sin normale drift.



# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.642.678</b>	<b>1.258.668</b>
Personaleomkostninger	1	(419.686)	(685.456)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.222.992</b>	<b>573.212</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(325.671)	(681.226)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>897.321</b>	<b>(108.014)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.700.000	649.712
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.597.321</b>	<b>541.698</b>
Skat af årets resultat	3	(1.002.528)	(119.556)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.594.793</b>	<b>422.142</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.594.793	422.142
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.594.793</b>	<b>422.142</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		29.700.000	26.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>29.700.000</b>	<b>26.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>29.700.000</b>	<b>26.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		56.355	53.147
Andre tilgodehavender		9.798	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>66.153</b>	<b>53.147</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>225.277</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>291.430</b>	<b>53.147</b>
<b>Aktiver</b>		<b>29.991.430</b>	<b>26.053.147</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		8.788.216	5.193.423
<b>Egenkapital</b>		<b>9.288.216</b>	<b>5.693.423</b>
Udskudt skat		2.136.000	1.121.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.136.000</b>	<b>1.121.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.565.173	14.261.692
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>13.565.173</b>	<b>14.261.692</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	698.667	700.815
Bankgæld		0	169.671
Deposita		318.218	342.536
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.955	58.747
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.755.511	3.698.246
Anden gæld		171.690	7.017
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.002.041</b>	<b>4.977.032</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.567.214</b>	<b>19.238.724</b>
<b>Passiver</b>		<b>29.991.430</b>	<b>26.053.147</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	5.193.423	5.693.423
Årets resultat	0	3.594.793	3.594.793
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>8.788.216</b>	<b>9.288.216</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	319.628	612.769
Pensioner	32.358	38.975
Andre omkostninger til social sikring	3.225	11.172
Andre personaleomkostninger	64.475	22.540
	<b>419.686</b>	<b>685.456</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>3</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	109.747	90.267
Renteomkostninger i øvrigt	215.924	590.959
	<b>325.671</b>	<b>681.226</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Ændring af udskudt skat	1.015.000	119.556
Refusion i sambeskatning	(12.472)	0
	<b>1.002.528</b>	<b>119.556</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	22.444.993
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.444.993</b>
Dagsværdireguleringer primo	3.555.007
Årets dagsværdireguleringer	3.700.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>7.255.007</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>29.700.000</b>

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

#### **Adelgade 8, 9500 Hobro**

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6,25% pr. 31.12.2020 (sidste år 6,75%).

Størrelsen af ejendommen udgør 1.453 m<sup>2</sup>, der udelukkende består af erhvervsudlejning.

Ejendommen er beliggende i Hobro.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 968 t.kr.

Ved beregning af ejendommens værdi er der indregnet tomgangsleje på 177 t.kr.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede markedsværdi med 1.100 t.kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1.400 t.kr.

#### **Jernbanegade 2, 9500 Hobro**

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6% pr. 31.12.2020 (sidste år 6,80%).

Størrelsen af ejendommen udgør 1.232 m<sup>2</sup>, der består af erhvervsudlejning på 407 m<sup>2</sup> og beboelse på 825 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er beliggende i Hobro.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 861 t.kr.

Ved beregning af ejendommens værdi er der indregnet tomgangsleje på 0 t.kr.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede markedsværdi med 1.100 t.kr. En

formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1.300 t.kr.

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	698.667	700.815	13.565.173	11.079.997
	<b>698.667</b>	<b>700.815</b>	<b>13.565.173</b>	<b>11.079.997</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Charles Kastberg Christensen ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 29.700 t.kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er ydermere deponeret afgiftspantebrev, nom. 8 t.kr. i ovenstående ejendomme.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af erhvervs- og boligejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.



### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.