



**Revisionsfirmaet Kirch Andersen**

# CK Ejendomme Holding ApS

Skanderborgvej 181A, st.tv.  
8260 Viby J  
CVRnr. 38640623

Årsrapport for perioden  
1. januar - 31. december 2023

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 26/6 2024

Dirigent

---

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

---

## SELSKABSOPLYSNINGER

2.

Selskabet	CK Ejendomme Holding ApS Skanderborgvej 181A, st. tv 8260 Viby J
CVR-nummer	38640623
Stiftelsesdato Regnskabsår	3. maj 2017 7. regnskabsår, 1/1-31/12 Århus, Århus kommune
Direktion	Karam Ali Ayad
Revisor	Revisionsfirmaet Kirch Andersen Harald Branths Vej 3 9381 Sulsted
Pengeinstitut	Sydbank

---

## LEDELSESPÅTEGNING

3.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for CK Ejendomme Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 26/6 2024

Karam Ayad  
Direktion

---

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

4.

### **Til kapitalejerne i CK Ejendomme Holding ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CK Ejendomme Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 retningslinier for revisor 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

5.

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 regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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

Sulsted den 26/6 2024

Revisionsfirmaet Kirch Andersen  
CVRnr. 18288389

Jess Kirch Andersen  
Registreret revisor  
MNEnr. 15275

---

## **LEDELSESBERETNING**

6.

### **Virksomhedens aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive investering og finansiering, herunder besiddelse af datterselskabsaktier

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 1. januar- 31. december 2023 udviser et resultat på dkr. 6.561.415 mod dkr. 4.991.084 året før.

Ledelsen finder resultatet tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsafslutningen ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten for CK Ejendomme Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat, efter fuld elimenering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### **Skat af årets resultat.**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.



Årets skat, som består af årets aktuelle skat, 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 posterings direkte i egenkapitalen

## **Balancen**

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Sushimania Holding Aps, bindes ikke op opskrivningsreserven.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter samt tilgodehavender i kreditcards.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter den indre værdis metode indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der vedtages inden godkendelsen af årsrapporten for CK Ejendomme Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidighedsprincippet)

**Selskabsskat****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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser indregnes på stiftelsestidspunktet til kostpris. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket for kortfristede gældsforpligtelser og variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til nominel gæld.

---

**RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

10.

Note2022

<b>Bruttotab</b>	-8.431	-5.462
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.941.421	4.703.742
Andre finansielle indtægter	868.500	585.000
2. Andre finansielle omkostninger	<u>-55.816</u>	<u>-165.155</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	6.745.674	5.118.125
Skat af årets resultat	<u>-184.259</u>	<u>-127.041</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>6.561.415</u></u>	<u><u>4.991.084</u></u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.941.421	4.703.742
Overført resultat til næste år	<u>619.994</u>	<u>287.342</u>
	<u><u>6.561.415</u></u>	<u><u>4.991.084</u></u>

---

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023, AKTIVER**

11.

Note

		<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	16.689.032	16.247.611
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	<u>30.760.683</u>	<u>26.516.793</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>47.449.715</u>	<u>42.764.404</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	246.644	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>1.792.097</u>	<u>1.428.376</u>
Likvide beholdninger		
Kassebeholdning og indestående i Bank	<u>283.138</u>	<u>149.831</u>
Omsætningsaktiver, i alt	<u>2.321.879</u>	<u>1.578.207</u>
<b>Aktiver, i alt</b>	<u>49.771.594</u>	<u>44.342.611</u>

---

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023, PASSIVER**

12.

Note

<b>Passiver</b>	<u>2022</u>	
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	13.766.420	13.324.999
Overført resultat	35.198.504	29.078.510
Forslag til udbytte	0	0
<b>Egenkapital, i alt</b>	<u>49.014.924</u>	<u>42.453.509</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Skyldig selskabsskat	0	523.415
Gæld til tilknyttede virksomheder	747.357	1.353.093
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	9.313	12.594
Kortfristet gæld, i alt	<u>756.670</u>	<u>1.889.102</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>756.670</u>	<u>1.889.102</u>
<b>Passiver, i alt</b>	<u>49.771.594</u>	<u>44.342.611</u>

3. Eventualforpligtelser mv.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

---

## EGENKAPITALOPGØRELSE

13.

### Egenkapitalbevægelser 2023

	<u>1/1 2023</u>	<u>Reguleringer</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>31/12 2023</u>
Anpartskapital	50.000	0	0	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter IV metode	13.324.999	-5.500.000	5.941.421	13.766.420
Overført resultat	29.078.510	5.500.000	619.994	35.198.504
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	0
	<b><u>42.453.509</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>6.561.415</u></b>	<b><u>49.014.924</u></b>

---

## NOTER

14.

### 1. Personaleudgifter

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere	1	1
Selskabets direktion har været ulønnet ansat i regnskabsåret		

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	21.767	0
--	--------	---

### 3. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke afgivet nogen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser