



**Revisionsfirmaet Kirch Andersen**

## CK Ejendomme Danmark ApS

Skanderborgvej 181A, st. tv.  
8260 Viby J

CVRnr. 38714015

Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2022

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30/6 2023

Dirigent

---

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af regnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-14

---

## SELSKABSOPLYSNINGER

2.

Selskabet	CK Ejendomme Danmark ApS Skanderborgvej 181A, st. tv. 8260 Viby J
	Cvnr. 38714015 Stiftet 15. juni 2017 Hjemsted Århus Regnskabsår 1/1 - 31/12, 6. år
Direktion	Karam Ayad
Revisor	Revisionsfirmaet Kirch Andersen Registrerede revisorer Harald Branths Vej 3 9381 Sulsted.
Bankforbindelse	Djurslands Bank

---

## LEDELSESPÅTEGNING

3.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for CK Ejendomme Danmark 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 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.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30/6 2023

Karam Ayad  
Direktion

### Til den daglige ledelse i CK Ejendomme Danmark ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CK Ejendomme Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sulsted den 30/6 2023

Revisionsfirmaet Kirch Andersen  
CVRnr. 18288389

Jess Kirch Andersen  
Registreret revisor, MNE15275

**Virksomhedens aktiviteter**

Selskabets væsentligste formål er investering i anlægsaktiver, herunder fast ejendom og udlejning af fast ejendom.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

**Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

**Udvikling i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2022 udviser et resultat på dkr. 63.074 mod dkr. 667.818 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.

---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

6.

Årsrapporten for CK Ejendomme Danmark 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 2022 er aflagt i danske kroner.

### 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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens §32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen

**Skat af årets resultat.**

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

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.

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 poster direkte i egenkapitalen

**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, efterfølgende indregnes de til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	50 år	50-70%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.



**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.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid

**Tilgodehavender.**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Selskabsskat**

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi

---

**RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

9.

Note

	2022	2021
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<u>1.015.832</u>	<u>1.191.807</u>
1. Personaleudgifter	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-177.385</u>	<u>-100.517</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	838.447	1.091.290
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	<u>-707.483</u>	<u>-206.764</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	130.964	884.526
Skat af årets resultat	<u>-67.890</u>	<u>-216.708</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>63.074</u></u>	<u><u>667.818</u></u>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat til næste år	<u>63.074</u>	<u>667.818</u>
	<u>63.074</u>	<u>667.818</u>

---

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022, AKTIVER**

10.

Note

	2022	2021
<b>Anlægsaktiver</b>		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	47.063.473	18.159.065
Materielle anlægsaktiver, i alt	<u>47.063.473</u>	<u>18.159.065</u>
Anlægsaktiver, i alt	<u>47.063.473</u>	<u>18.159.065</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>2.374.441</u>	<u>1.260.708</u>
Omsætningsaktiver, i alt	<u>2.374.441</u>	<u>1.260.708</u>
<b>Aktiver, i alt</b>	<u><u>49.437.914</u></u>	<u><u>19.419.773</u></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022, PASSIVER**

11.

Note

<b>Passiver</b>	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overførsel til næste år	732.476	669.402
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Egenkapital, i alt</b>	<u>782.476</u>	<u>719.402</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	25.500.000	13.500.000
Gæld til realkreditinstitutter	15.793.618	0
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	<u>41.293.618</u>	<u>13.500.000</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Skyldig sambeskatningsbidrag	67.890	216.708
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	5.413.531	4.264.290
Anden gæld	1.880.399	719.373
Kortfristet gæld, i alt	<u>7.361.820</u>	<u>5.200.371</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>48.655.438</u>	<u>18.700.371</u>
<b>Passiver, i alt</b>	<u>49.437.914</u>	<u>19.419.773</u>

2. Eventualforpligtelser mv.
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

---

## EGENKAPITALOPGØRELSE

12.

Egenkapitalbevægelser 2022

	1/1 2022	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat disponering	31/12 2022
Anpartskapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	669.402	0	63.074	732.476
Forslag til udbytte	0	0		0
	<b>719.402</b>	<b>0</b>	<b>63.074</b>	<b>782.476</b>

---

## NOTER

13.

### 1. Personaleudgifter

Gennemsnitlig antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
Selskabets direktion har været ulønnet ansat i regnskabsåret		

### 2. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ck Ejendomme Holding ApS som administrationselskab 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.

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.