



Revisionsfirmaet Kirch Andersen

CK Ejendomme Danmark ApS

Skanderborgvej 181A, st. tv.
8260 Viby J

CVRnr. 38714015

Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2023

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

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af regnskab	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-14

LEDELSESPÅTEGNING

3.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 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 26/6 2024

Karam Ayad
Direktion

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

4.

Til den daglige ledelse i CK Ejendomme Danmark ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CK Ejendomme Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 26/6 2024

Revisionsfirmaet Kirch Andersen
CVRnr. 18288389

Jess Kirch Andersen
Registreret revisor, MNE15275

LEDELSESBERETNING

5.

Virksomhedens aktiviteter

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

Udvikling i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2023 udviser et resultat på dkr. - 84.313 mod dkr. 63.074 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 2023 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 nettosalgpris 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 2023

9.

Note

	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	<u>1.212.896</u>	<u>1.015.832</u>
1. Personaleudgifter	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-195.770</u>	<u>-177.385</u>
DRIFTSRESULTAT	1.017.126	838.447
Finansielle indtægter	17.693	0
Finansielle omkostninger	<u>-1.087.524</u>	<u>-707.483</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-52.705	130.964
Skat af årets resultat	<u>-31.608</u>	<u>-67.890</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-84.313</u></u>	<u><u>63.074</u></u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat til næste år	<u>-84.313</u>	<u>63.074</u>
	<u><u>-84.313</u></u>	<u><u>63.074</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023, AKTIVER

10.

Note

	2023	2022
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	46.867.703	47.063.473
Materielle anlægsaktiver, i alt	<u>46.867.703</u>	<u>47.063.473</u>
Anlægsaktiver, i alt	<u>46.867.703</u>	<u>47.063.473</u>
Omsætningsaktiver		
Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	41.437	0
Tilgodehavender i alt	<u>41.437</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>1.020.132</u>	<u>2.374.441</u>
Omsætningsaktiver, i alt	<u>1.061.569</u>	<u>2.374.441</u>
Aktiver, i alt	<u><u>47.929.272</u></u>	<u><u>49.437.914</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023, PASSIVER

11.

Note

Passiver	2023	2022
Egenkapital		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overførsel til næste år	648.163	732.476
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital, i alt	<u>698.163</u>	<u>782.476</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	0
Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	28.950.000	25.500.000
Gæld til realkreditinstitutter	15.500.943	15.670.618
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	<u>44.450.943</u>	<u>41.170.618</u>
Gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	123.000	123.000
Skyldig sambeskatningsbidrag	31.608	67.890
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	942.183	5.413.531
Anden gæld	1.683.375	1.880.399
Kortfristet gæld, i alt	<u>2.780.166</u>	<u>7.484.820</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>47.231.109</u>	<u>48.655.438</u>
Passiver, i alt	<u>47.929.272</u>	<u>49.437.914</u>

2. Eventualforpligtelser mv.
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

12.

Egenkapitalbevægelser 2023

	1/1 2023	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat disponering	31/12 2023
Anpartskapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	732.476	0	-84.313	648.163
Forslag til udbytte	0	0		0
	782.476	0	-84.313	698.163

NOTER

13.

1. Personaleudgifter

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

2. Langfristede gældforpligtelser

Kreditinstitutter	15.623.943	15.793.618
Anden gæld	<u>28.950.000</u>	<u>25.500.000</u>
Gæld i alt	44.573.943	41.293.618
Kortfristet del (1. års afdrag)	<u>123.000</u>	<u>123.000</u>
Langfristet gæld	<u>44.450.943</u>	<u>41.170.618</u>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<u>43.835.943</u>	<u>40.555.618</u>

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.

