



CSK Property A/S
Hundborgvej 23 B, 7700 Thisted

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Fremlagt og godkendt
på generalforsamlingen
den 11/3 2022

Dirigent:

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indhold	Side
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden : CSK Property A/S
Hundborgvej 23 B
7700 Thisted

CVR nr. : 40124357

**Regnskabs-
periode :** 1. januar 2021 - 31. december 2021

Hovedaktivitet : Køb og salg af fast ejendom samt udlejning og
dermed beslægtet virksomhed

Direktion : Birgitte Wøhlk Kristensen

Bestyrelse: Carsten Sandbæk Kristensen
Birgitte Wøhlk Kristensen
Hans Peter Storvang

Ejerforhold: Carsten S. Kristensen Holding ApS - 100% ejet

**Tilknyttede
virksomheder :** Property 7 ApS, Thisted

Revisor : Revisionsfirmaet Kresten Hyldahl
Statsautoriseret revisor
Torvet 4
9240 Nibe
CVR-nr. : 77 93 11 12
P-enhed: 10 02 53 40 02

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for CSK Property A/S

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, 28. februar 2022

Direktion



Birgitte Wøhlk Kristensen

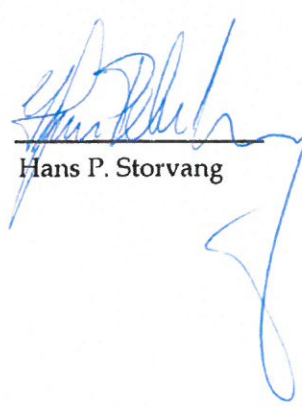
Bestyrelse:



Carsten S. Kristesen



Birgitte Wøhlk Kristensen



Hans P. Storvang

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til Kapitalejerne i CSK Property A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CSK Property A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 vore 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 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 en 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 de 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 fejlinformationer forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensvælgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse for 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 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 konklusion 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker derfor 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

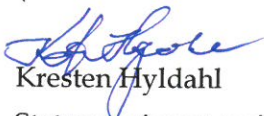
Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Nibe, den 28. februar 2022

REVISIONSFIRMAET KRESTEN HYLDAHL

(CVR nr. 77 93 11 12)



Kresten Hyldahl

Statsautoriseret revisor

mnenr. 5699

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt udlejning og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på kr. 384.485 mod et overskud i 2020 på kr. 2.073.539. Den igangværende Coronapandemi har ikke påvirket selskabets indtjening i 2021.

Begivenheder efter periodens afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CSK Property A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler for klasse C virksomheder.

Årsrapporten omfatter selskabets 3. regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter administrationsfee med fradrag af administrationskomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, incl. feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelse fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter - og renteomkostninger.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder"

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 direkte til posteringer på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Skatteeffekten af sambeskatningen med de sambeskattede danske virksomheder fordeles på såvel overskud som underskud i sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede virksomheder indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af eventuel merværdi

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

eller fradrag for eventuel mindreværdi.

Den samlede nettoopskrivning i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for opskrivninger" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabsskat beregnes og hensættes som gældsforpligtelse.

Carsten S. Kristensen Holding ApS fungerer som administrationselskab. Den samlede danske skat af de danske virksomheders skattepligtige indkomster hensættes og betales heri.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndigheder for skatter opstået indenfor sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst af aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvorved kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid. Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2021

Note	2021	2020
BRUTTORESULTAT	698.152	680.511
1. Personaleomkostninger	-523.086	-522.767
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-515.691	1.953.897
Andre finansielle omkostninger	-6.751	-4.331
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-347.376	2.107.310
Skat af årets resultat	-37.109	-33.771
ÅRETS RESULTAT	-384.485	2.073.539
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-515.691	1.953.897
Overført resultat	131.206	119.642
Disponeret i alt	-384.485	2.073.539

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

AKTIVER

Note	2021	2020
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.493.216	2.008.907
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.493.216	2.008.907
ANLÆGSAKTIVER I ALT	1.493.216	2.008.907
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	0	0
Tilgodehavender	0	0
Likvide beholdninger	1.008.655	830.177
Likvide beholdninger i alt	1.008.655	830.177
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.008.655	830.177
AKTIVER I ALT	2.501.871	2.839.084

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

PASSIVER

Note	2021	2020
Anpartskapital	400.000	400.000
Reserve for opskrivninger	1.443.216	1.958.907
Overført resultat	434.378	303.172
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	2.277.594	2.662.079
Gæld til tilknyttet virksomhed	62.949	0
Skyldig selskabsskat	37.109	33.771
Anden gæld	124.219	143.234
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	224.277	177.005
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	224.277	177.005
PASSIVER I ALT	2.501.871	2.839.084

- 3 Medarbejderforhold
- 4 Sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualforpligtelser

EGENKAPITALOPGØRELSE
31. DECEMBER

Note	Selskabs- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital primo	400.000	1.958.907	303.172	0
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført jf. resultatdisponering	0	-515.691	131.206	0
1				
Egenkapital ultimo	400.000	1.443.216	434.378	0

Selskabskapitalen sammensætter sig således:
400.000 anparter á kr. 1

Selskabets anparter ejes af :
Carsten S. Kristensen Holding ApS

NOTER TIL REGNSKABET

1 Personalemkostninger	2021	2020
Lønninger	459.663	459.664
Pension	57.600	57.600
ATP	3.408	3.408
Samlet betaling	2.415	2.095
Personalemkostninger i alt	523.086	522.767
Antal ansatte	1	1
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris pr. 1. januar		50.000
Årets tilgang		0
Kostpris 31. december		50.000
Opskrivninger 1. januar		1.958.907
Årets resultat		-515.691
Opskrivninger 31. december		1.443.216
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		1.493.216

Kapitalandele i tilknyttet virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Årets resultat	Egenkapital
Property 7 ApS, Thisted	Thisted	100%	-515.691	1.493.216

NOTER TIL REGNSKABET**3 Medarbejderforhold**

Selskabet har ansat hvad der svarer til 1 heltidsbeskæftiget.

4 Sikkerhedsstillelser

Ingen

5 Eventualforpligtelser

Ingen