



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Borups Allé 3  
9690 Fjerritslev  
T +45 96 50 02 00

CVR nr. 25 49 21 45

fjerritslev@rsm.dk  
www.rsm.dk

# CK Ejendomme Brovst ApS

Fredensdal 45, 9460 Brovst

CVR-nr. 41 16 52 19

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2023.

---

**Kent Hjørringgaard**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for CK Ejendomme Brovst ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brovst, den 6. juni 2023

### Direktion

Carsten Bech Christensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i CK Ejendomme Brovst ApS

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 retningslinjer for revisorers 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.

Fjerritslev, den 6. juni 2023

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

### **Dan Hinnerup**

statsautoriseret revisor  
mne35457

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	CK Ejendomme Brovst ApS Fredensdal 45 9460 Brovst
	CVR-nr.: 41 16 52 19 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Carsten Bech Christensen
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Borups Allé 3 9690 Fjerritslev

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje, købe og sælge fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 0 t.kr. mod -17 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -95 t.kr. mod -57 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### *Kapitalberedskab*

Selskabet har tabt mere end 50% af kapitalen. Kapitaltabet er realiseret på grund af selskabets byggeprojekt fortsat er igangværende. Det er ledelsens forventning, at kapitalen reetableres ved fortsat drift, herunder realisation af byggeprojekt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>11</b>	<b>-17.231</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-68.856	-55.585
<b>Resultat før skat</b>	<b>-68.845</b>	<b>-72.816</b>
Skat af årets resultat	-26.592	16.020
<b>Årets resultat</b>	<b>-95.437</b>	<b>-56.796</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-95.437	-56.796
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-95.437</b>	<b>-56.796</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
2 Beholdning af grunde og bygninger til videresalg	<u>3.913.754</u>	<u>3.660.516</u>
beholdning i alt	<u>3.913.754</u>	<u>3.660.516</u>
Udskudte skatteaktiver	0	26.592
Andre tilgodehavender	<u>49.705</u>	<u>8.790</u>
Tilgodehavender i alt	<u>49.705</u>	<u>35.382</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>61.968</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>3.963.459</b></u>	<u><b>3.757.866</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>3.963.459</b></u>	<u><b>3.757.866</b></u>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-195.386	-99.949
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-145.386</b>	<b>-49.949</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	1.837.500	1.646.293
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.837.500	1.646.293
Gæld til pengeinstitutter	1.460	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	22.875
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.259.885	2.138.647
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.271.345	2.161.522
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.108.845</b>	<b>3.807.815</b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b>3.963.459</b>	<b>3.757.866</b>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	-99.949	-49.949
Årets overførte overskud eller underskud	0	-95.437	-95.437
	<u>50.000</u>	<u>-195.386</u>	<u>-145.386</u>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>68.856</u>	<u>55.585</u>
	<u><b>68.856</b></u>	<u><b>55.585</b></u>

### 2. Beholdning af grunde og bygninger til videresalg

I den samlede beholdning af byggegrunde og huse bestemt til videresalg, er der indregnet 237 t.kr. i finansielle omkostninger, der vedrørende finansiering af igangværende projekter. I årets løb har der været en tilgang vedrørende renteomkostninger på 88 t.kr.

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på henholdsvis 1.207 t.kr. og 406 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger til videresalg.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for CK Ejendomme Brovst ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder salg af huse og grunde, omkostninger vedrørende solgt huse og grunde samt eksterne omkostninger.

Salg af huse er indregnet i resultatopgørelsen på det tidspunkt, hvor opførelsen er færdiggjort og husene overtages af køber. Indtægter fra salg af huse indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af grunde samt byggemodning/opførelse af huse, der er solgt i perioden.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration og lokaler.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Grunde bestemt til videresalg

Beholdning af egne huse omfatter anskaffelse af jordarealer, byggemodning samt opførelse af bygninger.

Beholdning af egne huse måles til kostpris, der er opgjort til anskaffelsesprisen for jordarealer tillagt bygge- og byggemodningsudgifter. Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af byggegrunde og opførelse af huse bestemt til videresalg, og som vedrører fremstillingsprocessen, indregnes ligeledes i kostprisen.

Ved salg af bygninger er en andel af de samlede afholdte udgifter til jordarealer, byggemodning samt byggeudgifter overført til resultatopgørelsen som kostpris for solgte grunde og bygninger.

Acontobetaling for bygninger, der er modtaget før overdragelsesdagen, er opført under passiver i regnskabsposten "Modtaget forudbetalinger fra kunder".

Er realisationsværdien af bygninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationseværdien opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.