



# 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

Rughaven 6, 9460 Brovst

CVR-nr. 41 16 52 19

## Årsrapport

1. januar - 31. august 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. februar 2024.

---

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. august 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. august 2023 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. august 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. august 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brovst, den 5. februar 2024

**Direktion**

Kent Hjørringgaard

## 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. august 2023 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 revisoreres 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 5. februar 2024

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Dan Hinnerup  
statsautoriseret revisor  
mne35457

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	CK Ejendomme Brovst ApS Rughaven 6 9460 Brovst  CVR-nr.: 41 16 52 19 Regnskabsår: 1. januar - 31. august
<b>Direktion</b>	Kent Hjørringgaard
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Borups Allé 3 9690 Fjerritslev
<b>Modervirksomhed</b>	Kent Hjørringgaard Holding ApS BTM Holding Brovst ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2 t.kr. mod t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -54 t.kr. mod -95 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har omlagt regnskabsår således regnskabsperioden følger kalenderåret. Indeværende periode følger 1/1-31/8 2023 (8mdr.). Sammenligningstallene omfatter perioden 1/1-31/12 2022 (12 mdr.)

### *Kapitalberedskab*

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/8 2023</u>	<u>1/1 - 31/12 2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.913</b>	<b>11</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-55.615	-68.856
<b>Resultat før skat</b>	<b>-53.702</b>	<b>-68.845</b>
Skat af årets resultat	0	-26.592
<b>Årets resultat</b>	<b>-53.702</b>	<b>-95.437</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-53.702	-95.437
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-53.702</b>	<b>-95.437</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>31/8 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
2 Beholdning af grunde og bygninger til videresalg	3.946.843	3.913.754
Varebeholdninger i alt	<u>3.946.843</u>	<u>3.913.754</u>
Andre tilgodehavender	9.371	49.705
Tilgodehavender i alt	<u>9.371</u>	<u>49.705</u>
Likvide beholdninger	<u>5.145</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>3.961.359</b></u>	<u><b>3.963.459</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>3.961.359</b></u>	<u><b>3.963.459</b></u>



## Balance

<b>Passiver</b>		
Note	31/8 2023	31/12 2022
<b>Egenkapital</b>		
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-249.088	-195.386
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-199.088</b>	<b>-145.386</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	1.832.287	1.837.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.832.287	1.837.500
Gæld til pengeinstitutter	0	1.460
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.188	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.301.972	2.259.885
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.328.160	2.271.345
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.160.447</b>	<b>4.108.845</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.961.359</b>	<b>3.963.459</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	<u>0</u>	<u>-95.437</u>	<u>-95.437</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	-195.386	-145.386
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-53.702</u>	<u>-53.702</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>-249.088</u></b>	<b><u>-199.088</u></b>

## Noter

---

	1/1 - 31/8 2023	1/1 - 31/12 2022
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	55.615	68.856
	<b>55.615</b>	<b>68.856</b>

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

I den samlede beholdning af byggegrunde og huse bestemt til videresalg, er der indregnet 270 t.kr. i finansielle omkostninger, der vedrørende finansiering af igangværende projekter. I årets løb har der været en tilgang vedrørende rentekomkostninger på 33 t.kr.

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i henholdsvis 1.207 t.kr. og 406 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger stil 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. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar - 31. august 2023. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022.

### 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 solgte 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 til administration og lokaler.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 løn 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 for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.