



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

Fredensvej 45, 9460 Brovst

CVR-nr. 41 16 52 19

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2022.

Kent Hjørringgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brovst, den 21. juni 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 21. juni 2022

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Dan Hinnerup
statsautoriseret revisor
mne35457

Søren Beer Møller
statsautoriseret revisor
mne10817

Selskabsoplysninger

Selskabet	CK Ejendomme Brovst ApS Fredensvej 45 9460 Brovst
	CVR-nr.: 41 16 52 19 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Carsten Bech Christensen
Revisor	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 bruttotab udgør -17 t.kr. mod -49 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -57 t.kr. mod -43 t.kr. sidste år. Årets resultat blev som forventet.

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 kapitalen reetableres ved forsat drift, herunder realisation af byggeprojekt.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 - 31/12 2021	13/2 - 31/12 2020
Bruttotab	-17.231	-49.449
1 Øvrige finansielle omkostninger	-55.585	-4.276
Resultat før skat	-72.816	-53.725
Skat af årets resultat	16.020	10.572
Årets resultat	-56.796	-43.153
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-56.796	-43.153
Disponeret i alt	-56.796	-43.153

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Omsætningsaktiver		
2 Beholdning af grunde og bygninger til videresalg	3.660.516	3.127.532
Varebeholdninger i alt	<u>3.660.516</u>	<u>3.127.532</u>
Udskudte skatteaktiver	26.592	10.572
Andre tilgodehavender	8.790	6.910
Tilgodehavender i alt	<u>35.382</u>	<u>17.482</u>
Likvide beholdninger	<u>61.968</u>	<u>535</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.757.866</u>	<u>3.145.549</u>
Aktiver i alt	<u>3.757.866</u>	<u>3.145.549</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-99.949	-43.153
Egenkapital i alt	-49.949	6.847
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	1.646.293	1.361.266
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.646.293	1.361.266
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.875	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.138.647	1.767.436
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.161.522	1.777.436
Gældsforpligtelser i alt	3.807.815	3.138.702
Passiver i alt	3.757.866	3.145.549

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Anparts kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 13. februar 2020	0	0	0
Kontant kapitaludvidelse	50.000	0	50.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-43.153</u>	<u>-43.153</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-43.153	6.847
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-56.796</u>	<u>-56.796</u>
	<u>50.000</u>	<u>-99.949</u>	<u>-49.949</u>

Noter

	1/1 - 31/12 2021	13/2 - 31/12 2020
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	55.585	4.276
	<u>55.585</u>	<u>4.276</u>

2. Beholdning af grunde og bygninger til videresalg

I den samlede beholdning af byggegrunde og huse bestemt til videresalg, er der indregnet 149 t.kr. i finansielle omkostninger, der vedrørende finansiering af igangværende projekter. I årets løb har der været en tilgang vedrørende rentekomkostninger på 81 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

Bruttotab

Bruttotab 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 til salg, reklame, 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 finansering 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.