



## CKJ Property Investment 1 ApS

Ryvangs Allé 62  
2900 Hellerup  
CVR-nr. 42140732

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.04.2024

---

**Christopher Kjær**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

CKJ Property Investment 1 ApS

Ryvangs Allé 62

2900 Hellerup

CVR-nr.: 42140732

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Christopher Kjær, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for CKJ Property Investment 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.04.2024

**Direktion**

**Christopher Kjær**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i CKJ Property Investment 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CKJ Property Investment 1 ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse 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 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Odense, den 30.04.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Bo Damgaard Hansen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34543

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investeringsaktivitet i alle aktivklasser, herunder værdipapirer og fast ejendom, samt dertil hørende virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 880 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på 1.194 t.kr.

Selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen og er dermed omfattet af selskabslovens § 119 om kapitaltab. Selskabets ledelse forventer at egenkapitalen vil blive reetableret ved fremtidig indtjening, eller ved gældskonvertering.

Selskabets kapitalejer har bekræftet ikke at ville kræve sit tilgodehavende hos selskabet indfriet, førend der er tilstrækkelig likviditet i selskabet hertil. Selskabets kapitalejer har underskrevet en støtteerklæring omkring til stadighed at sikre, at der er tilstrækkelig likviditet til rådighed til at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med, at disse forfalder til betaling.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(127.729)</b>	<b>(47.586)</b>
Af- og nedskrivninger	2	(14.392)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>(142.121)</b>	<b>(47.586)</b>
Andre finansielle omkostninger	3	(738.219)	(256.778)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(880.340)</b>	<b>(304.364)</b>
Skat af årets resultat	4	0	16.027
<b>Årets resultat</b>		<b>(880.340)</b>	<b>(288.337)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(880.340)	(288.337)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(880.340)</b>	<b>(288.337)</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		17.256.208	15.566.828
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>17.256.208</b>	<b>15.566.828</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		20.000	0
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>20.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.276.208</b>	<b>15.566.828</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	16.027
Andre tilgodehavender		92.127	224.852
<b>Tilgodehavender</b>		<b>92.127</b>	<b>240.879</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>45.787</b>	<b>153.828</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>137.914</b>	<b>394.707</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.414.122</b>	<b>15.961.535</b>



**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2023 kr.</b>	<b>2022 kr.</b>
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		(1.233.683)	(353.343)
<b>Egenkapital</b>		<b>(1.193.683)</b>	<b>(313.343)</b>
Bankgæld		9.509.001	9.453.891
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	11.991
Gæld til tilknyttede virksomheder		128.569	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		8.887.435	6.728.996
Anden gæld		82.800	80.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>18.607.805</b>	<b>16.274.878</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.607.805</b>	<b>16.274.878</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.414.122</b>	<b>15.961.535</b>
Going concern	1		
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	(353.343)	(313.343)
Årets resultat	0	(880.340)	(880.340)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>(1.233.683)</b>	<b>(1.193.683)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabets kapitalejer har bekræftet ikke at ville kræve sit tilgodehavende hos selskabet indfriet, førend der er tilstrækkelig likviditet i selskabet hertil. Selskabets kapitalejer har underskrevet en støtteerklæring omkring til stadighed at sikre, at der er tilstrækkelig likviditet til rådighed til at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med, at disse forfalder til betaling. Det er på denne baggrund ledelsens vurdering at regnskabet kan aflægges efter going concern forudsætningen.

## 2 Af- og nedskrivninger

	2023 kr.	2022 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	14.392	0
	<b>14.392</b>	<b>0</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	809	0
Renteomkostninger i øvrigt	427.156	104.274
Øvrige finansielle omkostninger	310.254	152.504
	<b>738.219</b>	<b>256.778</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Refusion i sambeskatning	0	(16.027)
	<b>0</b>	<b>(16.027)</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	15.566.828
Tilgange	1.703.772
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.270.600</b>
Årets afskrivninger	(14.392)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(14.392)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.256.208</b>

## 6 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>
Tilgange	20.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.000</b>
	<b>Ejerandel %</b>
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	
KP & CKJ ApS	50,00

## 7 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte i regnskabsåret.

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med CKJ Equity ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 9.385 t.kr. i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør 17.256 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle aktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld

fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.