



## CKJ Property Investment 1 ApS

Ryvangs Allé 62  
2900 Hellerup  
CVR-nr. 42140732

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.06.2023

---

**Christopher Kjær**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

CKJ Property Investment 1 ApS

Ryvangs Allé 62

2900 Hellerup

CVR-nr.: 42140732

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Christopher Kjær, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27.06.2023

**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 01.01.2022 - 31.12.2022 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 FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 27.06.2023

### **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

Årets resultat udgør et underskud på 288 t.kr. Ledelsen anser årets resultatet for utilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør (313) t.kr. og selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Der arbejdes fortsat fra ledelsens side med flere forskellige tiltag til sikring af omkostningsreduktion.

Der forventes i 2023 et større aktivitetsniveau i selskabets investeringer, hvorved at ledelse forventer at reetablere egenkapitalen igennem egenindtjening.

Selskabets ejer har underskrevet en støtteerklæring omkring til stadighed at sikre, at der er tilstrækkelig likviditet til rådighed.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(47.586)</b>	<b>(74.655)</b>
Andre finansielle omkostninger		(256.778)	(351)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(304.364)</b>	<b>(75.006)</b>
Skat af årets resultat	1	16.027	0
<b>Årets resultat</b>		<b>(288.337)</b>	<b>(75.006)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(288.337)	(75.006)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(288.337)</b>	<b>(75.006)</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		15.566.828	0
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>15.566.828</b>	<b>0</b>
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		0	50.000
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>0</b>	<b>50.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.566.828</b>	<b>50.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.027	0
Andre tilgodehavender		224.852	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>240.879</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>153.828</b>	<b>7.149</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>394.707</b>	<b>7.149</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.961.535</b>	<b>57.149</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		(353.343)	(65.006)
<b>Egenkapital</b>		<b>(313.343)</b>	<b>(25.006)</b>
Bankgæld		9.453.891	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.991	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.728.996	0
Anden gæld		80.000	82.155
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.274.878</b>	<b>82.155</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.274.878</b>	<b>82.155</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.961.535</b>	<b>57.149</b>
Personaleforhold	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	(65.006)	(25.006)
Årets resultat	0	(288.337)	(288.337)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>(353.343)</b>	<b>(313.343)</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Refusion i sambeskatning	(16.027)	0
	<b>(16.027)</b>	<b>0</b>

## 2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Tilgange	15.566.828
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.566.828</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.566.828</b>

## 3 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte i regnskabsåret.

## 4 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 15.567 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

## Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets første regnskabsår omfattende perioden fra den 18. februar 2021 til 31. december 2021.

## 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.

### 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.

## 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.

#### **Krav på indbetaling af virksomhedskapital**

Krav på indbetaling af virksomhedskapital omfatter tegnet, men ikke indbetalt virksomhedskapital, der indregnes som henholdsvis et særskilt tilgodehavende under aktiver og en særskilt reserve under egenkapitalen (bruttometoden). Tilgodehavendet måles til amortiseret kostpris.

#### **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.