



# CKLN Ejendomme ApS Årsrapport 2024

**CVR: 42879274**

**01.01.2024 – 31.12.2024**

**STRANDLYSTVEJ 1, LAMMEFJORDEN  
4534 HØRVE**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den: 12. juni 2025

Dirigent: Kristoffer Linderoth Nordskilde

# INDHOLD

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| <b>PÅTEGNINGER</b>           | <b>3</b> |
| Ledelsespåtegning.....       | 3        |
| Revisors erklæring.....      | 4        |
| <b>LEDELSESBERETNING MV.</b> | <b>5</b> |
| Selskabsoplysninger.....     | 5        |
| Ledelsesberetning.....       | 6        |
| <b>ÅRSREGNSKAB</b>           | <b>7</b> |
| Resultatopgørelse.....       | 7        |
| Balance.....                 | 8        |
| Egenkapitalopgørelse.....    | 10       |
| Noter.....                   | 11       |

# LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2024 for CKLN Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørve, den 12. juni 2025

## DIREKTION

---

Kristoffer Linderoth Nordskilde

# REVISORS ERKLÆRING

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i CKLN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CKLN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 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 opstilling 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.

Rønnede, den 12. juni 2025

Østdansk Landboforening Cvr. nr. 20835400

---

Søren Olsen

Registreret revisor

mne4314

# SELSKABSOPLYSNINGER

## **SELSKABET**

CKLN Ejendomme ApS  
Strandlystvej 1  
4534 Hørve

Telefon: 51237850  
CVR-nr.: 42879274  
Stiftet: 03-12-2021  
Hjemsted: 4534 Hørve

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## **DIREKTION**

Kristoffer Linderoth Nordskilde

## **REVISOR**

Østdansk Landboforening Cvr. nr. 20835400  
Center Allé 6  
4683 Rønnede

## **PENGEINSTITUT**

Sparekassen Sjælland-Fyn A/S  
Isefjords Alle 5  
4300 Holbæk

# LEDELSESBERETNING

## **VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER**

Selskabets formål er at eje fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

# RESULTATOPGØRELSE

|      |                                   | 2024             | 2023            |
|------|-----------------------------------|------------------|-----------------|
| NOTE |                                   | KR.              | KR.             |
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>          | <b>1.642.472</b> | <b>644.653</b>  |
|      | Af- og nedskrivning anlægsaktiver | -232.208         | -45.255         |
|      | <b>DRIFTSRESULTAT</b>             | <b>1.410.264</b> | <b>599.398</b>  |
| 2    | Finansielle indtægter             | -48.562          | 3.404           |
|      | Andre finansielle omkostninger    | -1.883.692       | -853.705        |
|      | <b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>    | <b>-521.990</b>  | <b>-250.903</b> |
|      | Skat af årets resultat            | 189.966          | 47.374          |
|      | <b>ÅRETS RESULTAT</b>             | <b>-332.024</b>  | <b>-203.529</b> |
|      | <b>Resultatdisponering</b>        |                  |                 |
|      | Overført resultat                 | -332.024         | -203.529        |
|      | <b>Disponering i alt</b>          | <b>-332.024</b>  | <b>-203.529</b> |

# BALANCE

|      |  | 2024              | 2023              |
|------|--|-------------------|-------------------|
| NOTE |  | KR.               | KR.               |
|      | <b>Aktiver</b>                               |                   |                   |
| 3    | Jord   | 40.001.846        | 13.654.075        |
| 3    | Grunde og bygninger                          | 23.171.579        | 4.372.265         |
| 3    | Produktionsanlæg og maskiner                 | 2.603.128         | 0                 |
| 3    | Projekter under udførelse/forudbetalinger    | 105.550           | 0                 |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | <b>65.882.103</b> | <b>18.026.340</b> |
|      | <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                         | <b>65.882.103</b> | <b>18.026.340</b> |
|      | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 311.585           | 76.980            |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                 | 82.818            |
|      | Tilgodehavende sambeskatningsbidrag          | 126.566           | 44.374            |
|      | Skatteaktiv                                  | 63.400            | 0                 |
|      | Periodeafgrænsningsposter                    | 131.959           | 23.119            |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                       | <b>633.510</b>    | <b>227.291</b>    |
|      | <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                     | <b>633.510</b>    | <b>227.291</b>    |
|      | <b>AKTIVER</b>                               | <b>66.515.613</b> | <b>18.253.631</b> |

# BALANCE

|      |  | 2024              | 2023              |
|------|--|-------------------|-------------------|
| NOTE |  | KR.               | KR.               |
|      | <b>Passiver</b>                          |                   |                   |
|      | Virksomhedskapital                       | 40.000            | 40.000            |
|      | Overført resultat                        | 837.143           | 1.169.166         |
|      | <b>Egenkapital</b>                       | <b>877.143</b>    | <b>1.209.166</b>  |
| 4    | Gæld til kreditinstitutter               | 61.396.340        | 15.553.759        |
| 5    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>61.396.340</b> | <b>15.553.759</b> |
| 6    | Gæld til kreditinstitutter               | 2.534.602         | 856.391           |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 208.431           | 52.769            |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 733.298           | 0                 |
|      | Gæld til kapitalinteresser               | 166.276           | 159.864           |
|      | Anden gæld                               | 599.523           | 421.682           |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>4.242.130</b>  | <b>1.490.706</b>  |
|      | <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>                | <b>65.638.470</b> | <b>17.044.465</b> |
|      | <b>PASSIVER</b>                          | <b>66.515.613</b> | <b>18.253.631</b> |
| 7    | Eventualforpligtelser mv.                |                   |                   |
| 8    | Pantsætning og sikkerhedsstillelse       |                   |                   |
| 9    | Anvendt regnskabspraksis                 |                   |                   |

# EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                 | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------|
| Primo                           | 40.000                  | 1.169.166            | 1.209.166      |
| Forslag til resultatdisponering |                         | -332.024             | -332.024       |
| <b>Ultimo</b>                   | <b>40.000</b>           | <b>837.143</b>       | <b>877.143</b> |

# NOTER

|   | 2024           | 2023         |
|---|----------------|--------------|
|   | KR.            | KR.          |
| <b>1 PERSONALEOMKOSTNINGER</b>          |                |              |
| Antal heltidsbeskæftigede               | 0              | 0            |
| <b>2 FINANSIELLE INDTÆGTER</b>          |                |              |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 0              | 3.404        |
| Andre finansielle indtægter             | -48.562        | 0            |
| <b>Finansielle indtægter</b>            | <b>-48.562</b> | <b>3.404</b> |

# NOTER

## 3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

|                                  | Jord              | Grunde & Prod.anlæg & bygninger | maskiner         |
|----------------------------------|-------------------|---------------------------------|------------------|
| Kostpris, primo                  | 13.654.075        | 4.462.775                       | 0                |
| Tilgang i året                   | 33.374.066        | 18.959.000                      | 2.675.650        |
| Afgang i året                    | -7.026.295        | 0                               | 0                |
| <b>Kostpris, ultimo</b>          | <b>40.001.846</b> | <b>23.421.775</b>               | <b>2.675.650</b> |
| Afskrivning, primo               | 0                 | -90.510                         | 0                |
| Afskrivning på afhændede aktiver | 0                 | 0                               | 0                |
| Årets afskrivning                | 0                 | -159.686                        | -72.522          |
| <b>Afskrivning, ultimo</b>       | <b>0</b>          | <b>-250.196</b>                 | <b>-72.522</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b>     | <b>40.001.846</b> | <b>23.171.579</b>               | <b>2.603.128</b> |

|   | 2024    | 2023 |
|---|---------|------|
|   | kr.     | kr.  |
| Projekter under udførelse/forudbetalinger | 105.550 | 0    |

# NOTER

|                                     | 2024               | 2023               |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                     | KR.                | KR.                |
| <b>4 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER</b> |                    |                    |
| Realkreditinstitutter               | -43.469.744        | -12.044.587        |
| Pengeinstitutter                    | -17.926.596        | -3.509.172         |
| <b>Gæld til kreditinstitutter</b>   | <b>-61.396.340</b> | <b>-15.553.759</b> |

## 5 FORFALDSTIDER LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

### Supplerende oplyses:

|                    |             |             |
|--------------------|-------------|-------------|
| Forfald efter 5 år | -54.670.785 | -14.592.759 |
|--------------------|-------------|-------------|

## 6 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER

|                                   |                   |                 |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------|
| Realkreditinstitutter             | -676.133          | -84.100         |
| Pengeinstitutter                  | -1.858.469        | -772.291        |
| <b>Gæld til kreditinstitutter</b> | <b>-2.534.602</b> | <b>-856.391</b> |

# NOTER

## 7 EVENTUALFORPLIGTELSER MV.

### **SAMBESKATNING**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, der er administrationsselskab. Selskabet hæfter sammen med moderselskabet og andre helejede datterselskaber solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede skatteforpligtelse på balancedagen fremgår af moderselskabets regnskab.

## 8 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 44.146 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2024 udgør 64.459 tkr.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på ialt 14.650 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på ialt 14.650 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.

# NOTER

## 9 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. januar - 31. december 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSE

### NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder bl.a. fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## BALANCE

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Grunde og bygninger, produktionsanlæg, maskiner og andre anlæg mv. måles ved første indregning til kostpris og indregnes efterfølgende til kostpris, med fradrag af akkumulerende afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## NOTER

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventet brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

|                              | Brugstid | Restværdi |
|------------------------------|----------|-----------|
| Bygninger                    | 10-50 år | 0-50 %    |
| Produktionsanlæg og maskiner | 5-10 år  | 0-20 %    |

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### VÆRDIFORRINGELSE AF ANLÆGSAKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke løbende reguleres til dagsværdi vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse vurderes, hvorvidt der er et behov for nedskrivning. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes, at være en indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### SKYLDIG SKAT 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 samt for betalte acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af

## NOTER

fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

### **GÆLDSFORPLIGTELSE**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris .

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.