

# **CK Holding Odense ApS**

Vindegade 100B, 1., 5000 Odense C

CVR-nr. 31 49 41 84

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. januar 2025.

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for CK Holding Odense 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. januar 2025

**Direktion**

Carsten Krogh

# **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

## **Til kapitalejeren i CK Holding Odense ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CK Holding Odense ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Odense, den 27. januar 2025

### **Revision & Råd**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Mathias Lundsryd Bendiksen

Statsautoriseret revisor  
mne35805

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

CK Holding Odense ApS  
Vindegade 100B, 1.  
5000 Odense C

CVR-nr.: 31 49 41 84  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
17. regnskabsår

**Direktion**

Carsten Krogh

**Revision**

Revision & Råd  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for CK Holding Odense 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og honorarer samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager mv. til selskabets medarbejdere.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger

#### 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

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

##### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende transaktioner i efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>970.012</b>	<b>1.270.494</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	427.034	-694.890
2 Personaleomkostninger	<u>-750.000</u>	<u>-965.000</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>647.046</b>	<b>-389.396</b>
Andre finansielle indtægter	12.505	9.392
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-297.957</u>	<u>-177.205</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>361.594</b>	<b>-557.209</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-82.477</u>	<u>118.917</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>279.117</b>	<b>-438.292</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
Overføres til overført resultat	144.117	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-560.292</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>279.117</b>	<b>-438.292</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	40.601.739	40.174.705
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.601.739</u>	<u>40.174.705</u>
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	344.950	344.950
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>344.950</u>	<u>344.950</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>40.946.689</u></b>	<b><u>40.519.655</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	24.000	15.572
Andre tilgodehavender	73.836	101.315
Tilgodehavender i alt	<u>97.836</u>	<u>116.887</u>
Likvide beholdninger	<u>1.005.213</u>	<u>1.475.837</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.103.049</u></b>	<b><u>1.592.724</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>42.049.738</u></b>	<b><u>42.112.379</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	20.260.187	20.116.070
Foreslået udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.520.187</b>	<b>20.363.070</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.814.812	1.732.335
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.814.812</b>	<b>1.732.335</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	18.816.423	19.001.601
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.816.423	19.001.601
Kortfristet del af langfristet gæld	194.236	390.272
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.522	13.102
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	24.558	17.599
Anden gæld	1.500	0
Periodeafgrænsningsposter	651.500	594.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	898.316	1.015.373
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.714.739</b>	<b>20.016.974</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>42.049.738</b>	<b>42.112.379</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	20.116.070	122.000	20.363.070
Udloddet udbytte	0	0	-122.000	-122.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	144.117	135.000	279.117
	<b>125.000</b>	<b>20.260.187</b>	<b>135.000</b>	<b>20.520.187</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje anparter og aktier, herunder formueforvaltning samt hvad, der i øvrigt står i forbindelse hermed.

Selskabets aktivitet omfatter herudover udlejning, køb og salg af fast ejendom.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	750.000	965.000
	<u><b>750.000</b></u>	<u><b>965.000</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	32.428
Årets regulering af udskudt skat	82.477	-151.345
	<u><b>82.477</b></u>	<u><b>-118.917</b></u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	32.116.087	32.116.087
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<u><b>32.116.087</b></u>	<u><b>32.116.087</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	8.058.618	8.753.508
Årets regulering til dagsværdi	427.034	-694.890
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<u><b>8.485.652</b></u>	<u><b>8.058.618</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<u><b>40.601.739</b></u>	<u><b>40.174.705</b></u>

Selskabets investeringsejendomme består af 8 boligejendomme på i alt 1.801 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 19 beboelseslejemål, beliggende på attraktive adresser i Odense C.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent, er baseret på driftsbudget for den enkelte ejendom, bestående af aktuel lejeindtægt med tillæg eller fradrag af reguleringer i forhold til markedslejen samt vedligeholdelses-, drifts- og administrationsomkostninger. Driftsresultatet divideret med afkastprocenten udgør ejendommens bruttoværdi, hvortil lægges deposita og forudbetalt leje og fradrages forventede omkostninger til væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger m.v.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved markedsværdiansættelsen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav, hvor det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 3,85 %.

### Følsomhedsanalyse

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
3,35%	46.565.581	40.601.739	5.963.842
3,85%	40.601.739	40.601.739	0
4,35%	36.009.094	40.601.739	-4.592.645

31/12 2024      31/12 2023

### 5. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. januar 2024 344.950      344.950

**Kostpris 31. december 2024** **344.950**      **344.950**

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024** **344.950**      **344.950**

### 6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt 19.010.659      19.391.873

Heraf forfalder inden for 1 år -194.236      -390.272

**18.816.423**      **19.001.601**

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år 16.998.947      16.964.342

### 7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.011 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 40.602 t.kr.

På selskabets ejendomme er tinglyst ejerpantebreve for i alt nom. t.kr. 3.338, hvoraf t.kr. 114 henstår til sikkerhed for opfyldelse af forpligtelser overfor ejerforeninger og resten, t.kr. 3.224 ikke er anvendt som sikkerhedsstillelse.