

**CKK Ejendomme ApS**  
**Sønderbrogade 91, 7160 Tørring**

---

**Årsrapport for**  
**1. januar - 31. december 2022**

---

**CVR-nr. 43 77 27 75**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2023.

---

**Claus Sparvath Karlskov**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for CKK Ejendomme 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 22. maj 2023

**Direktion**

Claus Sparvath Karlskov

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i CKK Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CKK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 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 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.

Tørring, den 22. maj 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Minor Brødsgaard

statsautoriseret revisor  
mne32857

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	CKK Ejendomme ApS Sønderbrogade 91 7160 Tørring
	CVR-nr.: 43 77 27 75
	Stiftet: 7. december 2022
	Hjemsted: Hedensted Kommune
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022 1. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Claus Sparvath Karlskov
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring
<b>Modervirksomhed</b>	Claus Karlskov Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i besiddelse og udlejning af erhvervsejendommen Sønderbrogade 91, Tørring.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 679.443 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 346.085 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for CKK Ejendomme 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægt og omkostninger på udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. 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 fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-40 år	4.000.000 kr.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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

---

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter CKK Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Gæld til realkreditinstitut måles til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>679.443</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-213.117</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>466.326</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-25.318</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>441.008</b>
1 Skat af årets resultat	<u>-94.923</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>346.085</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	<u>346.085</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>346.085</u></b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
2 Grunde og bygninger	<u>4.478.320</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.478.320</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>4.478.320</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>523.946</u>
Tilgodehavender i alt	<u>523.946</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>523.946</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>5.002.266</b></u>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	<u>2.367.127</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.407.127</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
3 Hensættelser til udskudt skat	<u>593.140</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>593.140</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.399.324</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.399.324</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	304.577
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000
5 Selskabsskat	105.177
Anden gæld	<u>182.921</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>602.675</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.001.999</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.002.266</u></b>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
7 Eventualposter	

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	2.021.042	2.061.042
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>346.085</u>	<u>346.085</u>
	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>2.367.127</u></b>	<b><u>2.407.127</u></b>

## Noter

		<u>2022</u>		
<b>1. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat		105.177		
Årets regulering af udskudt skat		<u>-10.254</u>		
		<b>94.923</b>		
		<u>31/12 2022</u>		
<b>2. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. januar 2022		<u>8.337.202</u>		
<b>Kostpris 31. december 2022</b>		<b>8.337.202</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		-3.645.765		
Årets afskrivninger		<u>-213.117</u>		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>		<b>-3.858.882</b>		
		<u>4.478.320</u>		
		<u>8.000.000</u>		
<b>3. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2022		603.394		
Udskudt skat af årets resultat		<u>-10.254</u>		
		<b>593.140</b>		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Gæld i alt</u> 31/12 2022	<u>Kortfristet</u> del af lang- fristet gæld	<u>Langfristet</u> gæld 31/12 2022	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.703.901	304.577	1.399.324	87.463
	<u>1.703.901</u>	<u>304.577</u>	<u>1.399.324</u>	<u>87.463</u>

## Noter

---

31/12 2022

### 5. Selskabsskat

Beregnet selskabsskat for indeværende år

105.177

105.177

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.704 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.478 t.kr.

Selskabet har deponeret ejer- og skadeløspantebreve på i alt 3.600 t.kr. til sikkerhed for stillede kautioner. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for søsterselskabets bankengagement. Den tilknyttede virksomheds bankgæld udgør pr. 31. december 2022 i alt 192 t.kr. excl. stillede arbejdsgarantier.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Claus Karlskov Holding ApS, CVR-nr. 29 84 98 11, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.