

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

---

**Årsrapport for**  
**2024**

---

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

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

---

**Claus Sparvath Karlskov**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Selskabsoplysninger**

- 3 Selskabsoplysninger

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

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 27. marts 2025

**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 2024 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 27. marts 2025

### **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 - 31. december 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Claus Sparvath Karlskov
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring
<b>Modervirksomhed</b>	Claus Karlskov Holding ApS

## 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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

## 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter CKK Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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 balance dagens 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>657.110</b>	<b>506.555</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-219.814	-213.117
<b>Driftsresultat</b>	<b>437.296</b>	<b>293.438</b>
Andre finansielle indtægter	9.686	7.514
Øvrige finansielle omkostninger	-69.577	-86.696
<b>Resultat før skat</b>	<b>377.405</b>	<b>214.256</b>
2 Skat af årets resultat	-83.984	-48.152
<b>Årets resultat</b>	<b>293.421</b>	<b>166.104</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	293.421	166.104
<b>Disponeret i alt</b>	<b>293.421</b>	<b>166.104</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	4.313.280	4.265.203
Materielle anlægsaktiver i alt	4.313.280	4.265.203
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.313.280</b>	<b>4.265.203</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	371.661	370.689
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>371.661</b>	<b>370.689</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.684.941</b>	<b>4.635.892</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	2.826.652	2.533.231
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.866.652</u>	<u>2.573.231</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
4	Hensættelser til udskudt skat	634.255	584.960
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>634.255</u>	<u>584.960</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	766.512	1.093.453
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>766.512</u>	<u>1.093.453</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	326.295	309.065
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
6	Selskabsskat	34.689	56.332
	Anden gæld	46.538	8.851
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>417.522</u>	<u>384.248</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.184.034</u>	<u>1.477.701</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>4.684.941</u>	<u>4.635.892</u>
1	Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	2.367.127	2.407.127
Årets overførte overskud eller underskud	0	166.104	166.104
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	2.533.231	2.573.231
Årets overførte overskud eller underskud	0	293.421	293.421
	<b>40.000</b>	<b>2.826.652</b>	<b>2.866.652</b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets aktivitet består, i lighed med tidligere år, i besiddelse og udlejning af erhvervs-ejendommen Sønderbrogade 91, Tørring.		
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	34.689	56.332
Årets regulering af udskudt skat	49.295	-8.180
	<u>83.984</u>	<u>48.152</u>
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	8.337.202	8.337.202
Tilgang i årets løb	267.891	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>8.605.093</u>	<u>8.337.202</u>
Af- og nedskrivninger primo	-4.071.999	-3.858.882
Årets afskrivninger	-219.814	-213.117
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-4.291.813</u>	<u>-4.071.999</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>4.313.280</u>	<u>4.265.203</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2024	<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>
<b>4. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat primo	584.960	593.140
Udskudt skat af årets resultat	49.295	-8.180
	<u>634.255</u>	<u>584.960</u>

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.092.807	326.295	766.512	0
	<u>1.092.807</u>	<u>326.295</u>	<u>766.512</u>	<u>0</u>

	31/12 2024	31/12 2023
<b>6. Selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat primo	56.332	105.177
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	<u>-56.332</u>	<u>-105.177</u>
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	<u>34.689</u>	<u>56.332</u>
	<u>34.689</u>	<u>56.332</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.093 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.313 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 1.600 t.kr. til sikkerhed for kautioner. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for søsterselskabets bankengagement. Den tilknyttede virksomheds bankgæld udgør pr. 31. december 2024 i alt 0 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 sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

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 kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.