



Statsautoriseret revisor
Frans Thorup Dahl

Statsautoriseret revisor
Thomas Utke Rask

C&K Invest ApS

**Engkarsevej 12, Faarup
7900 Nykøbing M**

CVR-nr: 40874836

ÅRSRAPPORT

1. januar 2024 til 31. december 2024

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 15/6 2025

dirigent

Stoholm Revisionskontor
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestergade 3 · 7850 Stoholm
Tlf. 97 54 16 00 · Fax 97 54 16 37

Kontorhuset Jebjerg
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Østergades Butikstov 1 · 7870 Roslev
Tlf. 97 58 59 00 · Fax 97 57 46 75

Skive afdeling
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Katkjærvej 12B · 7800 Skive
Tlf. 97 58 59 00 · Fax 97 57 46 75



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance..... 11

Egenkapitalopgørelse..... 13

Noter 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for C&K Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er 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 perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faarup, den 18 / 6 2025

Direktion



Jens Christian Riisgaard Madsen



Kim Gundelund Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i C&K Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for C&K Invest ApS for perioden 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 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 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.

Stoholm, den 18/6 2025

Dahl, Rask & Partnere

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 10422183

Frans T. Dahl
statsautoriseret revisor
mne29469

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

C&K Invest ApS
Engkarsevej 12, Faarup
7900 Nykøbing M

Telefon: 41 71 90 97
CVR-nr.: 40 87 48 36
Hjemsted: 773 - Morsø Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jens Christian Riisgaard Madsen
Kim Gundelund Nielsen

Pengeinstitut

Sparekassen Thy
Torvegade 2-4
7600 Struer

Revisor

Dahl, Rask & Partnere
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Vestergade 3
7850 Stoholm Jyll

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje/administrere ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling giver ikke anledning til at fremsætte supplerende bemærkninger.

Usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

I det kommende år forventer selskabet et større positivt resultat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for C&K Invest ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalgt af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som dækker over lejeindtægter ved udlejning af huse/lejligheder, indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at huslejen forfalder

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter direkte og indirekte omkostninger vedrørende årets huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger/lønomsomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

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

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

	<u>Brugstid</u>
Grunde og bygninger	50 år

Mindre aktiver udgiftsføres i anskaffelsesåret i overensstemmelse med reglerne for skattemæssig udgiftsførsel af småaktiver.

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	2023
BRUTTOFORTJENESTE	108.906	125.454
Personaleomkostninger	0	0
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-23.088	-23.088
DRIFTSRESULTAT	85.818	102.366
Andre finansielle omkostninger.....	-114.038	-102.915
RESULTAT FØR SKAT	-28.220	-549
2 Skat af årets resultat.....	498	-10.582
ÅRETS RESULTAT	-27.722	-11.131
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-27.722	-11.131
DISPONERET I ALT	-27.722	-11.131

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

	2024	2023
Grunde og bygninger	2.628.602	2.651.689
Materielle anlægsaktiver	2.628.602	2.651.689
ANLÆGSAKTIVER	2.628.602	2.651.689
3 Selskabsskat.....	2.000	0
Tilgodehavender	2.000	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.000	0
AKTIVER	2.630.602	2.651.689

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

	2024	2023
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat.....	3.276	30.998
EGENKAPITAL.....	43.276	70.998
Prioritetsgæld.....	1.820.837	1.869.504
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.820.837	1.869.504
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	49.013	39.371
Kreditinstitutter.....	178.427	165.946
5 Selskabsskat.....	0	6.966
Anden gæld	67.673	58.900
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	471.376	440.004
Kortfristede gældsforpligtelser.....	766.489	711.187
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	2.587.326	2.580.691
PASSIVER.....	2.630.602	2.651.689
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Ejerforhold		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Selskabskapital primo	40.000	40.000
Selskabskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo.....	30.998	42.129
Årets resultat.....	-27.722	-11.131
Overført resultat ultimo.....	3.276	30.998
EGENKAPITAL.....	43.276	70.998

NOTER

	2024	2023		
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver				
Bygninger	23.088	23.088		
	<u>23.088</u>	<u>23.088</u>		
2 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets resultat	0	6.468		
Regulering af tidligere års skat	-498	4.114		
	<u>-498</u>	<u>10.582</u>		
3 Selskabsskat				
Selskabsskat, primo	-6.966	-14.539		
Skat af årets resultat	0	-6.468		
Regulering af tidligere års skat	498	-4.114		
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	6.468	18.833		
Betalt ordinær acontoskat	2.000	0		
Procentregulering, selskabsskat	0	-678		
	<u>2.000</u>	<u>-6.966</u>		
4 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	1.908.875	1.869.850	49.013	1.682.846
	<u>1.908.875</u>	<u>1.869.850</u>	<u>49.013</u>	<u>1.682.846</u>

NOTER

	2024	2023
5 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	6.966	14.539
Skat af årets resultat	0	6.468
Regulering af tidligere års skat	-498	4.114
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....	-6.468	-18.833
Betalt ordinær acontoskat.....	-2.000	0
Procentregulering, selskabsskat.....	0	678
	-2.000	6.966

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 2.629.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for selskabets bankforbindelser:

Ejerpantebrev på TDKK 792, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 2.629.

Herudover er der stillet ejerpantebrev på TDKK 15 overfor ejerforeningen Gothersgade 35-39

8 Ejerforhold

Følgende anpartshavere ejer mere end 5 % af anpartskapitalen eller besidder mere end 5 % af stemmerne:

Jens Christian R. Madsen, Engkarsevej 12, Faarup, 7900 Nykøbing M.

Kim Gundelund Nielsen, Sejbækvej 30, Daugbjerg, 8800 Viborg