
CKSO ApS

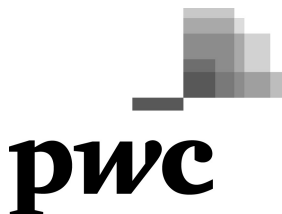
Niels W. Gades Vej 9 A, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 35 65 23 88

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6 /7 2021

Kristian Voldsgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for CKSO ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. juli 2021

Direktion

Kristian Voldsgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i CKSO ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CKSO ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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

Aarhus, den 6. juli 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

mne23430

Selskabsoplysninger

Selskabet

CKSO ApS
Niels W. Gades Vej 9 A
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35 65 23 88
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 29. januar 2014
Regnskabsår: 7. regnskabsår
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Kristian Voldsgaard

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		3.490.128	5.757.525
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	1.313.886
Bruttofortjeneste		3.490.128	7.071.411
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-71.131
Andre driftsomkostninger		-4.745.629	0
Resultat før finansielle poster		-1.255.501	7.000.280
Finansielle indtægter		176.919	190.832
Finansielle omkostninger	2	-1.144.923	-1.169.042
Resultat før skat		-2.223.505	6.022.070
Skat af årets resultat	3	-374.387	-1.491.180
Årets resultat		-2.597.892	4.530.890

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-2.597.892	4.530.890
	-2.597.892	4.530.890

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		14.687.542	23.187.541
Materielle anlægsaktiver	4	14.687.542	23.187.541
Deposita		0	144.600
Finansielle anlægsaktiver		0	144.600
Anlægsaktiver		14.687.542	23.332.141
Handelsejendomme		5.700.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	121.544
Andre tilgodehavender		12.566.230	5.172.247
Periodeafgrænsningsposter		62.561	0
Tilgodehavender		12.628.791	5.293.791
Likvide beholdninger		1.088.689	0
Omsætningsaktiver		19.417.480	5.293.791
Aktiver		34.105.022	28.625.932

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.961.571	6.559.463
Egenkapital		4.011.571	6.609.463
Hensættelse til udskudt skat		0	400.552
Hensatte forpligtelser		0	400.552
Gæld til realkreditinstitutter		1.040.744	4.535.999
Kreditinstitutter		0	1.431.380
Deposita		170.001	172.999
Anden gæld		6.000.000	6.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.210.745	12.140.378
Gæld til realkreditinstitutter	5	40.136	237.290
Kreditinstitutter	5	6.744.479	1.815.654
Leverandører af varer og tjenesteydelser		112.655	69.574
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.533.263	5.520.345
Selskabsskat		774.939	1.090.628
Anden gæld	5	11.677.234	723.048
Periodeafgrænsningsposter		0	19.000
Kortfristede gældsforpligtelser		22.882.706	9.475.539
Gældsforpligtelser		30.093.451	21.615.917
Passiver		34.105.022	28.625.932
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	6.559.463	6.609.463
Årets resultat	0	-2.597.892	-2.597.892
Egenkapital 31. december	50.000	3.961.571	4.011.571

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendomsformidlingsvirksomhed, at eje kapitalandele i ejendomsformidlingsvirksomheder og anden hermed beslægtet virksomhed.

	2020 DKK	2019 DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	283.009	464.317
Andre finansielle omkostninger	861.914	704.725
	1.144.923	1.169.042

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	774.939	1.090.628
Årets udskudte skat	-400.552	400.552
	374.387	1.491.180

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	27.373.957
Tilgang i årets løb	22.495.629
Afgang i årets løb	-28.832.044
Kostpris 31. december	21.037.542
Værdireguleringer 1. januar	-4.186.416
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-2.163.584
Værdireguleringer 31. december	-6.350.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	14.687.542
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene	

Investeringssejendomme måles til dagsværdi og omfatter ejendom til privat udlejning.

Ejendommen vedrører privat udlejning indregnes på baggrund af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Der er budgetterede lejeindtægter på TDKK 420 (2019: TDKK 408) og estimerede driftsomkostninger på TDKK 130 (2019: TDKK 106). Der er anvendt et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 1,98% (2019: 2,15%).

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020 DKK	2019 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	879.786	3.566.988
Mellem 1 og 5 år	160.958	969.011
Langfristet del	1.040.744	4.535.999
Inden for 1 år	40.136	237.290
	1.080.880	4.773.289
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	807.380
Mellem 1 og 5 år	0	624.000
Langfristet del	0	1.431.380
Inden for 1 år	0	156.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	6.744.479	1.659.654
Kortfristet del	6.744.479	1.815.654
	6.744.479	3.247.034
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	170.001	172.999
Langfristet del	170.001	172.999
Inden for 1 år	0	0
	170.001	172.999
Anden gæld		
Efter 5 år	6.000.000	6.000.000
Langfristet del	6.000.000	6.000.000
Øvrig kortfristet gæld	11.677.234	723.048
	17.677.234	6.723.048

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for prioritets-, bank- og anden gæld:		
Samlede realkreditpantebreve udgør	1.180.000	15.410.000
Samlede ejerpantebreve til kreditinstitutter udgør	1.500.000	3.500.000
Samlede øvrige ejerpantebreve udgør	6.000.000	6.000.000
Realkredit- og ejerpantebreve giver pant i grunde og bygninger, samt investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	14.687.541	23.187.541
Gæld til realkreditinstitutter udgør TDKK 1.080 (2019: 3.652)		
Gæld til kreditinstitutter udgør TDKK 0 (2019: TDKK 4.314)		
Anden gæld udgør TDKK 6.000 (2019: TDKK 6.000)		
Eventualforpligtelser		
Lejeforpligtelse, uopsigelig til 2023	0	964.000

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Kristian Voldsgaard Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskat i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CKSO ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Året efter anskaffelsen måles til dagsværdi baseret på afkastmodel eller kendt salgsværdi.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien for visse investerings ejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

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.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Handelsejendomme

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække.

Handelsværdien værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar samt advokat.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdi, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opgørelse, ombygning og/eller renovering. Overførsler fra handelsejendomme til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.