



**Revisionscentret Sønderborg**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**

Møllegade 71  
6400 Sønderborg

**T** 7870 6400

**E** sonderborg@revisor.dk

**W** www.revisor.dk

CVR nr. 38 95 13 94  
*FSR - danske revisorer*

## **CKJ Ejendomsselskab ApS**

Kværsgade 9  
6300 Gråsten

### **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2023

---

Johannes Willi Andresen  
dirigent

CVR-nr. 40 79 31 19

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

# Indholdsfortegnelse

|                                                 | Side |
|-------------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                              |      |
| Ledelsespåtegning                               | 2    |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport  | 3    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |      |
| Ledelsesberetning                               | 4    |
| <b>Årsregnskab</b>                              |      |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 5    |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022 | 9    |
| Balance pr. 31. december 2022                   | 10   |
| Noter                                           | 12   |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for CKJ Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kværs, den 21. juni 2023

### Direktion

Johannes Willi Andresen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i CKJ Ejendomsselskab ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for CKJ Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 21. juni 2023

**Revisionscentret Sønderborg**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 38 95 13 94

René Leif Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33238

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 71.027, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 91.759.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Lejer af selskabets ejendom, er efter regnskabsårets udløb taget under konkursbehandling. På regnskabsafslæggelsestidspunktet er der ikke truffet afgørelse eller beslutning om lejer går konkurs, eller om der kan gennemføres en rekonstruktion af selskabet.

Selskabet har et tilgodehavende hos lejer, som ledelsen har valgt at hensætte til tab. Dette er indregnet i årets resultat.

Herudover vil lejers konkurs kunne medføre en usikkerhed omkring udlejning af selskabets ejendom. Det er ledelsens forventning, at man uden problemer vil kunne udleje selskabets ejendom til anden side. Såfremt denne forudsætning ikke kan indfries, kan dette medføre usikkerhed omkring selskabets fremtidige indtjening.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CKJ Ejendomsselskab ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrasket i nettoomsætningen.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes lineært, i takt med at serviceydelserne leveres.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages ikke afskrivning på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

|                     | Brugstid | Restværdi |
|---------------------|----------|-----------|
| Grunde og bygninger | 30 år    | 0 %       |

Aktiver med levetid under 1 år omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående 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 samt for betalte acontoskatte.

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 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 forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.



## Anvendt regnskabspraksis

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 2022

|                                                   | Note | 2022<br>kr.    | 2021<br>t.kr. |
|---------------------------------------------------|------|----------------|---------------|
| <b>Bruttotab</b>                                  |      | <b>-29.239</b> | <b>104</b>    |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -17.713        | -18           |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>-46.952</b> | <b>86</b>     |
| Finansielle omkostninger                          |      | -13.383        | -21           |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>-60.335</b> | <b>65</b>     |
| Skat af årets resultat                            |      | -10.692        | -15           |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>-71.027</b> | <b>50</b>     |
| Overført resultat                                 |      | -71.027        | 50            |
|                                                   |      | <b>-71.027</b> | <b>50</b>     |

## Balance pr. 31. december 2022

|                                             | Note | 2022<br>kr.    | 2021<br>t.kr. |
|---------------------------------------------|------|----------------|---------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                |               |
| Grunde og bygninger                         |      | 586.861        | 604           |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>586.861</b> | <b>604</b>    |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder    |      | 40.000         | 0             |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>            |      | <b>40.000</b>  | <b>0</b>      |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |      | <b>626.861</b> | <b>604</b>    |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 0              | 10            |
| Andre tilgodehavender                       |      | 0              | 112           |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>0</b>       | <b>122</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>4.266</b>   | <b>1</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |      | <b>4.266</b>   | <b>123</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |      | <b>631.127</b> | <b>727</b>    |

## Balance pr. 31. december 2022

|                                                    | Note | 2022<br>kr.    | 2021<br>t.kr. |
|----------------------------------------------------|------|----------------|---------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                |               |
| Anpartskapital                                     |      | 40.000         | 40            |
| Overført resultat                                  |      | 51.759         | 123           |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>91.759</b>  | <b>163</b>    |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 2.000          | 2             |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>2.000</b>   | <b>2</b>      |
| Anden gæld                                         |      | 450.041        | 488           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 1    | <b>450.041</b> | <b>488</b>    |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 1    | 28.800         | 28            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 0              | 20            |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              |      | 37.501         | 4             |
| Selskabsskat                                       |      | 6.692          | 14            |
| Anden gæld                                         |      | 14.334         | 8             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>87.327</b>  | <b>74</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>537.368</b> | <b>562</b>    |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>631.127</b> | <b>727</b>    |

## Noter

### 1 Langfristede gældsforpligtelser

|            | Gæld<br>1. januar 2022 | Gæld<br>31. december<br>2022 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Anden gæld | 515.935                | 478.841                      | 28.800             | 318.500                |
|            | <b>515.935</b>         | <b>478.841</b>               | <b>28.800</b>      | <b>318.500</b>         |

### 2 Efterfølgende begivenheder

Lejer af selskabets ejendom, er efter regnskabsårets udløb taget under konkursbehandling. På regnskabsafslæggelsestidspunktet er der ikke truffet afgørelse eller beslutning om lejer går konkurs, eller om der kan gennemføres en rekonstruktion af selskabet.

Selskabet har et tilgodehavende hos lejer, som ledelsen har valgt at hensætte til tab. Dette er indregnet i årets resultat.

Herudover vil lejers konkurs kunne medføre en usikkerhed omkring udlejning af selskabets ejendom. Det er ledelsens forventning, at man uden problemer vil kunne udleje selskabets ejendom til anden side. Såfremt denne forudsætning ikke kan indfries, kan dette medføre usikkerhed omkring selskabets fremtidige indtjening.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 180, der giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 587.

## Johannes Willi Andresen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Johannes Willi Andresen

Dirigent

ID: 68dd06d4-bc10-4057-b084-90382ab65f9f

Tidspunkt for underskrift: 22-06-2023 kl.: 15:49:40

Underskrevet med MitID



## Johannes Willi Andresen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Johannes Willi Andresen

Direktør

ID: 68dd06d4-bc10-4057-b084-90382ab65f9f

Tidspunkt for underskrift: 22-06-2023 kl.: 15:49:40

Underskrevet med MitID



## René Leif Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

René Leif Jørgensen

Revisor

ID: 8e29c400-abd6-4097-be35-58556383d2fe

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2023 kl.: 16:15:35

Underskrevet med MitID

