

# CK Ejendomme Brovst ApS

Rughaven 6, 9460 Brovst

CVR-nr. 41 16 52 19

## Årsrapport

1. september 2024 - 31. august 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. marts 2026.

---

Kent Hjørringgaard  
Dirigent



	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. september 2024 - 31. august 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 for CK Ejendomme Brovst 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. august 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brovst, den 3. marts 2026

### Direktion

Kent Hjørringgaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i CK Ejendomme Brovst ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CK Ejendomme Brovst ApS for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 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.

Fjerritslev, den 3. marts 2026

### RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

### Dan Hinnerup

statsautoriseret revisor  
mne35457

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

CK Ejendomme Brovst ApS  
Rughaven 6  
9460 Brovst

CVR-nr.: 41 16 52 19  
Regnskabsår: 1. september 2024 - 31. august 2025

**Direktion**

Kent Hjørringgaard

**Revisor**

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Borups Allé 3  
9690 Fjerritslev

**Modervirksomhed**

Kent Hjørringgaard Holding ApS

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje, købe og sælge fast ejendom.

**Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttotab udgør -868 t.kr. mod 486 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.833 t.kr. mod 361 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af afslutning af byggeprojekt med efterfølgende salg af boliger.

## Resultatopgørelse 1. september - 31. august

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-868.373</b>	<b>486.322</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-550.000	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1.418.373</b>	<b>486.322</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-611.253	-124.850
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.029.626</b>	<b>361.472</b>
Skat af årets resultat	196.902	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.832.724</b>	<b>361.472</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	361.472
Disponeret fra overført resultat	-1.832.724	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.832.724</b>	<b>361.472</b>

## Balance 31. august

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	1.050.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	1.050.000	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.050.000</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Beholdning af grunde og bygninger til videresalg	160.000	6.143.292
Varebeholdninger i alt	160.000	6.143.292
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	196.902	0
Andre tilgodehavender	3.585.713	371.315
Tilgodehavender i alt	3.782.615	371.315
Likvide beholdninger	68.704	20.687
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.011.319</b>	<b>6.535.294</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.061.319</b>	<b>6.535.294</b>

## Balance 31. august

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>579.660</u>	<u>2.412.384</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>629.660</u></b>	<b><u>2.462.384</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>4.036.747</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>4.036.747</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	88.661	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	801.932	26.152
Anden gæld	<u>3.531.066</u>	<u>11</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.431.659</u>	<u>36.163</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.431.659</u></b>	<b><u>4.072.910</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.061.319</u></b>	<b><u>6.535.294</u></b>

- 1 Særlige poster
- 2 Medarbejderforhold
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. september 2023	50.000	-249.088	-199.088
Årets overførte overskud eller underskud	0	361.472	361.472
Tilskud modtaget fra moder	0	2.300.000	2.300.000
Egenkapital 1. september 2024	<u>50.000</u>	<u>2.412.384</u>	<u>2.462.384</u>
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.832.724	-1.832.724
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>579.660</u></b>	<b><u>629.660</u></b>

**1. Særlige poster**

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjenings-  
skabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpas-  
ninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster  
indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er sidste års resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som  
en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Indtægter:		
Fortjeneste ved indfrielse af gæld til tidligere kapitalejer	<u>0</u>	<u>496.596</u>
	<u>0</u>	<u>496.596</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre driftsindtægter	<u>0</u>	<u>496.596</u>
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>496.596</u></b>

**2. Medarbejderforhold**

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.058	0
Andre finansielle omkostninger	<u>610.195</u>	<u>124.850</u>
	<u><b>611.253</b></u>	<u><b>124.850</b></u>

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til pengeninstitut, er der deponeret ejerpantebrev på 406 t.kr., der har sikkerhed i grunde og bygninger bestemt til videresalg. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. august 2025 i alt 160 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeninstitut, er der deponeret ejerpantebrev på 23.507 t.kr., der har sikkerhed i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. august 2025 i alt 1.050 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for CK Ejendomme Brovst 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder salg af huse og grunde, omkostninger vedrørende solgte huse og grunde, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Salg af huse er indregnet i resultatopgørelsen på det tidspunkt, hvor opførelsen er færdiggjort og husene overtages af køber. Indtægter fra salg af huse indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af af grunde samt byggemodning/opførelse af huse, der er solgt i perioden.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 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	40 år	0-20 %

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Grunde bestemt til videresalg

Beholdning af egne huse omfatter anskaffelse af jordarealer, byggemodning samt opførelse af bygninger.

Beholdning af egne huse måles til kostpris, der er opgjort til anskaffelsesprisen for jordarealer tillagt bygge- og byggemodningsudgifter. Renteomkostninger og øvrige omkostninger på løn til finansiering af byggegrunde og opførelse af huse bestemt til videresalg, og som vedrører fremstillingsprocessen, indregnes ligeledes i kostprisen.

Ved salg af bygninger er en andel af de samlede afholdte udgifter til jordarealer, byggemodning samt byggeudgifter overført til resultatopgørelsen som kostpris for solgte grunde og bygninger.

Acontobetaling for bygninger, der er modtaget før overdragelsesdagen, er opført under passiver i regnskabsposten "Modtaget forudbetalinger fra kunder".

Er realisationsværdien af bygninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

**Egenkapital****Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises 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 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.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter CK Ejendomme Brovst 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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

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