



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Borups Allé 3
9690 Fjerritslev
T +45 96 50 02 00

CVR nr. 25 49 21 45

fjerritslev@rsm.dk
www.rsm.dk

CK Ejendomme Brovst ApS

Rughaven 6, 9460 Brovst

CVR-nr. 41 16 52 19

Årsrapport

1. september 2023 - 31. august 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. januar 2025.

Kent Hjørringgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. september 2023 - 31. august 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brovst, den 21. januar 2025

Direktion

Kent Hjørringgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i CK Ejendomme Brovst ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CK Ejendomme Brovst ApS for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 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 revisoreres 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 21. januar 2025

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 2023 - 31. august 2024
Direktion	Kent Hjørringgaard
Revisor	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Borups Allé 3 9690 Fjerritslev
Modervirksomhed	Kent Hjørringgaard Holding ApS

Ledelsesberetning

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

Årets bruttofortjeneste udgør 486 t.kr. mod 2 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 361 t.kr. mod -54 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af realiseret fortjeneste ved indfrielse af gæld til tidligere kapitalejer. Herudover har selskabet i regnskabsperioden modtaget tilskud fra moderselskabet på i alt 2.300 t.kr.

Selskabet har omlagt regnskabsåret således regnskabsperioden er 1/9-31/8. Indeværende periode følger 1/9 2023 - 31/8 2024 (12 mdr.). Sammenligningstallene omfatter perioden 1/1-31/8 2023 (8 mdr.).

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/9 2023 - 31/8 2024	1/1 2023 - 31/8 2023
Bruttofortjeneste	486.322	1.913
2 Øvrige finansielle omkostninger	-124.850	-55.615
Resultat før skat	361.472	-53.702
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	361.472	-53.702
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	361.472	0
Disponeret fra overført resultat	0	-53.702
Disponeret i alt	361.472	-53.702

Balance 31. august

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Omsætningsaktiver			
3 Beholdning af grunde og bygninger til videresalg		<u>6.143.292</u>	<u>3.946.843</u>
Varebeholdninger i alt		<u>6.143.292</u>	<u>3.946.843</u>
Andre tilgodehavender		<u>371.315</u>	<u>9.371</u>
Tilgodehavender i alt		<u>371.315</u>	<u>9.371</u>
Likvide beholdninger		<u>20.687</u>	<u>5.145</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.535.294</u>	<u>3.961.359</u>
Aktiver i alt		<u>6.535.294</u>	<u>3.961.359</u>

Balance 31. august

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	2.412.384	-249.088
Egenkapital i alt	2.462.384	-199.088
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	4.036.747	1.832.287
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.036.747	1.832.287
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	26.188
Gæld til tilknyttede virksomheder	26.152	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	2.301.974
Anden gæld	11	-2
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	36.163	2.328.160
Gældsforpligtelser i alt	4.072.910	4.160.447
Passiver i alt	6.535.294	3.961.359

1 Særlige poster

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	-195.386	-145.386
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-53.702</u>	<u>-53.702</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	<u>0</u>	<u>2.300.000</u>	<u>2.300.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>2.412.384</u>	<u>2.462.384</u>

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger 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 årets 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.

	1/9 2023 - 31/8 2024	1/1 2023 - 31/8 2023
Indtægter:		
Fortjeneste ved indfrielse af gæld til tidligere kapitalejer	496.596	0
	<u>496.596</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre driftsindtægter	496.596	0
Resultat af særlige poster netto	<u>496.596</u>	<u>0</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	124.850	55.615
	<u>124.850</u>	<u>55.615</u>

3. Beholdning af grunde og bygninger til videresalg

I den samlede beholdning af byggegrunde og huse bestemt til videresalg, er der indregnet 291 t.kr. i finansielle omkostninger, der vedrørende finansiering af igangværende projekter. I årets løb har der været en tilgang vedrørende rentekomkostninger på 21 t.kr.

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 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 2024 i alt 507 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev på henholdsvis 1.207 t.kr. samt 22.300 t.kr., der har sikkerhed i grunde og bygninger bestemt til videresalg. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. august 2024 i alt 5.636 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. Regnskabsperioden blev omlagt i forrige regnskabsår, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 1. januar 2023 - 31. august 2023.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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 grunde samt byggemodning/opførelse af huse, der er solgt i perioden.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

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, 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 sambeskattede 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

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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 skat temyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme-skatningskredsen.

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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

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.