



Reviplan A/S
Revisionsfirma

CSK Ejendomme A/S

CVR-nr. 29 17 92 47

Årsrapport for 2013

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 25/02 2014

Connie Knudsen
Dirigent



Statsautoriserede revisorer

Reviplan A/S

Quistgårdsvej 21, Postboks 99, DK 4600 Køge. Telefon: 56 63 11 77. Telefax: 56 63 11 37. E-mail: reviplan@reviplan.dk
Niels Olin Andersen, statsaut. revisor; Hanne Kjærbølling, statsaut. revisor.
CVR.nr. 37 67 02 19

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	9
Balance pr. 31. december 2013	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for CSK Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

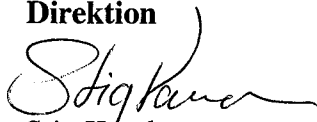
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

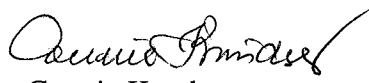
Roskilde, den 20. februar 2014

Direktion



Stig Knudsen
direktør

Bestyrelse



Connie Knudsen
formand



Stig Knudsen



Jørgen Thøgersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til ledelsen i CSK Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CSK Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Køge, den 20. februar 2014

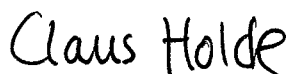
Reviplan A/S

Statsautoriserede revisorer



Niels Olin Andersen

Statsautoriseret revisor



Claus Holde

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

CSK Ejendomme A/S
Lindevej 38
4000 Roskilde

Telefon: 46 18 55 20
Telefax: 46 18 55 19

CVR-nr.: 29 17 92 47
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 8. november 2005
Hjemsted: Roskilde

Bestyrelse

Connie Knudsen, formand
Stig Knudsen
Jørgen Thøgersen

Direktion

Stig Knudsen, direktør

Revision

Reviplan A/S
Statsautoriserede revisorer
Quistgårdsvej 21
4600 Køge

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i at eje, drive og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. 90.911, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 1.223.593.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CSK Ejendomme A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	kr. 1.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	20%

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.

Skyldig skat 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 gældsметode 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi, og reguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Nettoomsætning		437.274	433
Andre eksterne omkostninger		-108.224	-85
Bruttoresultat		329.050	348
Personaleomkostninger	1	-71.500	-79
Resultat før af- og nedskrivninger		257.550	269
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-230.168	-230
Resultat før finansielle poster		27.382	39
Finansielle indtægter		70	0
Finansielle omkostninger		-88.635	-106
Resultat før skat		-61.183	-67
Skat af årets resultat	2	-29.728	-44
Årets resultat		-90.911	-111
Overført resultat		-90.911	-111
		-90.911	-111

Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.336.822	3.517
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>179.085</u>	<u>230</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>3.515.907</u>	<u>3.747</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.515.907</u>	<u>3.747</u>
Likvide beholdninger		<u>45.615</u>	<u>40</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>45.615</u>	<u>40</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.561.522</u></u>	<u><u>3.787</u></u>

Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		723.593	814
Egenkapital	4	1.223.593	1.314
Hensættelse til udskudt skat		692.202	663
Hensatte forpligtelser i alt		692.202	663
Gæld til realkreditinstitutter		648.574	952
Langfristede gældsforpligtelser	5	648.574	952
Gæld til realkreditinstitutter	5	43.500	58
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.906	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		640.500	500
Anden gæld		297.247	300
Kortfristede gældsforpligtelser		997.153	858
Gældsforpligtelser i alt		1.645.727	1.810
Passiver i alt		3.561.522	3.787
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsrapporten

	2013 kr.	2012 t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	71.500	79
	71.500	79
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	29.728	44
	29.728	44
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2013	5.382.546	315.194
Kostpris 31. december 2013	5.382.546	315.194
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	1.866.597	85.068
Årets af- og nedskrivninger	179.127	51.041
Af- og nedskrivninger 31. december 2013	2.045.724	136.109
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	3.336.822	179.085

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	500.000	814.504	1.314.504
Årets resultat	0	-90.911	-90.911
Egenkapital 31. december 2013	500.000	723.593	1.223.593

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2013 kr.	2012 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	454.000	697
Mellem 1 og 5 år	194.574	255
Langfristet del	648.574	952
Inden for et år	43.500	58
	692.074	1.010

6 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 692, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør t.kr. 3.337.

Til sikkerhed for krav, som ejerforeningen Frederikssundsvej 68 måtte få på de enkelte medlemmer, er der tinglyst panthæftelse på t.kr. 25.

Til sikkerhed for mellemværende med moderselskab er der afgivet underpant for t.kr. 850 i ejerpant til moderselskab.

Noter til årsrapporten

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

CVR-nr. 29 17 92 20, CSK Holding ApS