



Reviplan A/S
Revisionsfirma

CSK Ejendomme A/S

CVR-nr. 29 17 92 47

Årsrapport for 2014

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 05/05 2015

21. 05. 2015

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	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014	9
Balance 31. december 2014	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for CSK Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den ~~5. marts~~ 2015

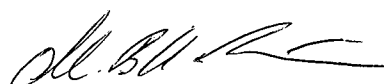
Direktion


Stig Knudsen
direktør

Bestyrelse


Connie Knudsen
formand


Stig Knudsen


Mai-Britt Knudsen


Louise Knudsen

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 2014, 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 fejl-information, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 5. marts 2015

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
Mai-Britt Knudsen
Louise Knudsen

Direktion

Stig Knudsen, direktør

Revision

Reviplan A/S
Statsautoriserede revisorer
Quistgårdsvej 21
4600 Køge

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på kr. 21.472, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 1.245.066.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CSK Ejendomme A/S for 2014 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. Regnskabsmæssige skøn er ændret i henhold til omtale under materielle anlægsaktiver.

Årsrapporten for 2014 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen der består af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	2.815.000 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	%

Anvendt regnskabspraksis

Der er foretaget ændring i regnskabsmæssige skøn som følger:

Scrapværdi på selskabets ejendomme er forhøjet med kr. 1.015.000 i forhold til sidste år, hvilket begrundes med at dagsværdierne for selskabets ejendomme vurderes, at overstige regnskabsmæssige værdier væsentligt for indeværende år og fremadrettet, hvis selskabet fortsætter med at afskrive med samme afskrivningsprofil som hidtil.

Resultatet er som følge af lavere afskrivninger forbedret med ca. t.kr. 150. Værdien af selskabets ejendommen er som følge af ændret skøn forbedret med ca. t.kr. 150, og selskabets egenkapital er forbedret med ca. t.kr. 115.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Nettoomsætning		386.220	436
Andre eksterne omkostninger		-233.032	-107
Bruttoresultat		153.188	329
Personaleomkostninger	1	-55.668	-72
Resultat før af- og nedskrivninger		97.520	257
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-82.168	-230
Resultat før finansielle poster		15.352	27
Finansielle indtægter		72	0
Finansielle omkostninger	2	-81.717	-88
Resultat før skat		-66.293	-61
Skat af årets resultat	3	87.765	-30
Årets resultat		21.472	-91
Overført resultat		21.472	-91
		21.472	-91

Balance 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.305.695	3.337
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>128.044</u>	<u>179</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>3.433.739</u>	<u>3.516</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.433.739</u>	<u>3.516</u>
Likvide beholdninger		<u>10.535</u>	<u>46</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.535</u>	<u>46</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.444.274</u></u>	<u><u>3.562</u></u>

Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		745.066	724
Egenkapital	5	1.245.066	1.224
Hensættelse til udskudt skat		604.437	692
Hensatte forpligtelser i alt		604.437	692
Gæld til realkreditinstitutter		0	648
Langfristede gældsforpligtelser		0	648
Gæld til realkreditinstitutter		0	44
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	16
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.333.119	641
Anden gæld		261.652	297
Kortfristede gældsforpligtelser		1.594.771	998
Gældsforpligtelser i alt		1.594.771	1.646
Passiver i alt		3.444.274	3.562
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsrapporten

	2014 kr.	2013 t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	55.668	72
	55.668	72
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	34.427	26
Andre finansielle omkostninger	47.290	62
	81.717	88
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-87.765	30
	-87.765	30
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2014	5.382.546	315.194
Kostpris 31. december 2014	5.382.546	315.194
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	2.045.724	136.109
Årets af- og nedskrivninger	31.127	51.041
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	2.076.851	187.150
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	3.305.695	128.044

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	500.000	723.594	1.223.594
Årets resultat	0	21.472	21.472
Egenkapital 31. december 2014	500.000	745.066	1.245.066

6 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CSK Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med dette sambeskattede selskab for betaling af selskabsskat.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 692, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabmæssige 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.

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