Revisionsfirmaet Kirch Andersen

CK Ejendomme Danmark ApS

Skanderborgvej 181A, st. tv.
8260 Viby J

CVRnr. 38714015

Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4/7 2025

Dirigent
Karam Ali Ayad

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelselsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af regnskab	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CK Ejendomme Danmark ApS Skanderborgvej 181A, st. tv. 8260 Viby J
	Cvrnr. 38714015 Stiftet 15. juni 2017 Hjemsted Århus Regnskabsår 1/1 - 31/12, 8. år
Direktion	Karam Ayad
Revisor	Revisionsfirmaet Kirch Andersen Registrerede revisorer Harald Branths Vej 3 9381 Sulsted.
Bankforbindelse	Sydbank

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for CK Ejendomme Danmark ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2025 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4/7 2025

Karam Ayad
Direktion

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i CK Ejendomme Danmark ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CK Ejendomme Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overenstemmelse med ISRS4410, 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 retningslinier for revisors 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.

Sulsted den 4/7 2025

Revisionsfirmaet Kirch Andersen
CVRnr. 18288389

Jess Kirch Andersen
Registreret revisor, MNE15275

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens aktiviteter

Selskabets væsentligste formål er investering i anlægsaktiver, herunder fast ejendom og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2024 udviser et resultat på dkr. 361.094 mod dkr. - 84.313 året før og selskabets egenkapital udgør dkr. 1.059.257.

Ledelsen finder resultatet tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsafslutningen ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CK Ejendomme Danmark ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.
Årsrapporten for 2024 er aflagt 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 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 nedenfor 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

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme
Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger, vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen

Skat af årets resultat.
Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, 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
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, efterfølgende indregnes de til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid

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

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

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	50 år	50-70%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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

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

Selskabsskat
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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "skyldige sambeskatningsbidrag"

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

Gældsforpligtelser
Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

Note			2023
	BRUTTOFORTJENESTE	1.765.102	1.212.896
1.	Personaleudgifter	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-180.546	-195.770
	DRIFTSRESULTAT	1.584.556	1.017.126
	Andre finansielle indtægter	12.871	17.693
	Øvrige finansielle omkostninger	-1.094.153	-1.087.524
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	503.274	-52.705
	Skat af årets resultat	-142.180	-31.608
	ÅRETS RESULTAT	361.094	-84.313
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført resultat til næste år	361.094	-84.313
		361.094	-84.313

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024, AKTIVER

Note			2023
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	43.920.316	46.867.703
	Materielle anlægsaktiver, i alt	43.920.316	46.867.703
	Anlægsaktiver, i alt	43.920.316	46.867.703
	Omsætningsaktiver		
	Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	140.799	41.437
	Andre tilgodehavender	2.953.431	0
	Tilgodehavender i alt	3.094.230	41.437
	Likvide beholdninger	669.363	1.020.132
	Omsætningsaktiver, i alt	3.763.593	1.061.569
	Aktiver, i alt	47.683.909	47.929.272

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024, PASSIVER

Note	**Passiver**		2023
	Egenkapital		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overførsel til næste år	1.009.257	648.163
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
	Egenkapital, i alt	1.059.257	698.163
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	0	0
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	27.950.000	28.950.000
	Gæld til realkreditinstitutter	15.376.611	15.500.943
	Langfristede gældsforpligtelser, i alt	43.326.611	44.450.943
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	123.000	123.000
	Skyldig sambeskatningsbidrag	142.180	31.608
	Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	1.049.623	942.183
	Anden gæld	1.983.238	1.683.375
	Kortfristet gæld, i alt	3.298.041	2.780.166
	Gældsforpligtelser i alt	46.624.652	47.231.109
	Passiver, i alt	47.683.909	47.929.272

2. Eventualforpligtelser mv.
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2024

	1/1 2024	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat disponering	31/12 2024
Anpartskapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	648.163	0	361.094	1.009.257
Forslag til udbytte	0	0		0
	698.163	**0**	**361.094**	**1.059.257**

NOTER

1. Personaleudgifter

Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1

Selskabets direktion har været ulønnet ansat i regnskabsåret

2. Langfristede gældforpligtelser

Kreditinstitutter	15.499.611	15.623.943
Anden gæld	27.950.000	28.950.000
Gæld i alt	43.449.611	44.573.943
Kortfristet del (1. års afdrag)	123.000	123.000
Langfristet gæld	43.326.611	44.450.943
Heraf forfalder efter mere end 5 år	43.712.943	43.835.943

2. Eventualposter

Sambeskatning
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CK Ejendomme Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.
Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Der er ikke ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.