

# 3C Ejendomme ApS

Østre Stationsvej 1,

5000 Odense C

CVR-nr. 31423775

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31-05-2023

---

Mette Marie Pihl Overgaard  
Dirigent

## 3C Ejendomme ApS

### Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                     | 6  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 8  |
| Resultatopgørelse                          | 10 |
| Balance                                    | 11 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 13 |
| Noter                                      | 14 |

## **3C Ejendomme ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for 3C Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27-01-2023

#### **Direktion**

Lars Claudi Mortensen  
Direktør

#### **Bestyrelse**

Niels Thorborg  
Formand

Lars Claudi Mortensen  
Medlem

Jakob Munk Nielsen  
Medlem

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i 3C Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 3C Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 27-01-2023

### Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Heino Hyllested Tholsgaard

Statsautoriseret revisor

mne34511

## 3C Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Virksomheden</b> | 3C Ejendomme ApS<br>Østre Stationsvej 1,<br>5000 Odense C                         |
| CVR-nr.             | 31423775  |
| Regnskabsår         | 01-01-2022 - 31-12-2022   |
| <b>Bestyrelse</b>   | Niels Thorborg<br>Lars Claudi Mortensen<br>Jakob Munk Nielsen                     |
| <b>Direktion</b>    | Lars Claudi Mortensen, Direktør   |
| <b>Revisor</b>      | Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Tværkajen 5<br>5000 Odense C |
| CVR-nr.             | 33963556  |

## **3C Ejendomme ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje kapitalandele.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 1.335.331, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 70.621.445, og en egenkapital på kr. 70.220.856.

Årets resultat er positivt påvirket af andre finansielle indtægter.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## 3C Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for 3C Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Bruttotab består af andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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 omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle, der er opstået ved enten første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en virksomhedssammenslutning, og hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser eller -regler indregnes i resultatet, medmindre den



## **3C Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

udskudte skat kan henføres til transaktioner, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst. I sidstnævnte tilfælde indregnes ændringen ligeledes direkte på egenkapitalen henholdsvis i anden totalindkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Det vurderes på hver balancedag, om det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes.

Selskabet er sambeskattet med 3C Holding 2021 ApS samt dets danske datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### **Balancen**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris.

Hvis kostprisen overstiger kapitalandelens genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi. Hvis der udloddes mere i udbytte, end der samlet set er indtjent i virksomheden siden moderselskabets erhvervelse af kapitalandelene, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Ved salg af kapitalandele i tilknyttet virksomhed opgøres fortjeneste eller tab som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af de solgte kapitalandele og dagsværdien af salgsprovenu.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

#### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### 3C Ejendomme ApS

#### Resultatopgørelse

|   | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttotab</b>                                |      | <b>-34.976</b>   | <b>-50.264</b>   |
| Andre finansielle indtægter                     | 1    | 1.786.628        | 3.333.350        |
| Finansielle omkostninger                        | 2    | 0                | -10.524          |
| <b>Resultat før skat</b>                        |      | <b>1.751.652</b> | <b>3.272.562</b> |
| Skat af årets resultat                          |      | -416.321         | -748.402         |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>1.335.331</b> | <b>2.524.160</b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>      |      |                  |                  |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen |      | 68.000.000       | 47.500.000       |
| Overført resultat                               |      | -66.664.669      | -44.975.840      |
| <b>Resultatdisponering</b>                      |      | <b>1.335.331</b> | <b>2.524.160</b> |

### 3C Ejendomme ApS

#### Balance 31. december 2022

|  | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.        |
|--|------|-------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |                    |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     |      | 2.400.000         | 2.400.000          |
| Andre tilgodehavender                        |      | 0                 | 66.835.895         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>2.400.000</b>  | <b>69.235.895</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>2.400.000</b>  | <b>69.235.895</b>  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 68.221.445        | 47.884.235         |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>68.221.445</b> | <b>47.884.235</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>68.221.445</b> | <b>47.884.235</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>70.621.445</b> | <b>117.120.130</b> |

### 3C Ejendomme ApS

#### Balance 31. december 2022

|  | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.        |
|--|------|-------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>  |      |                   |                    |
| Virksomhedskapital   |      | 1.408.688         | 1.408.688          |
| Overført resultat  |      | 812.168           | 67.476.837         |
| Udbytte for regnskabsåret  |      | 68.000.000        | 47.500.000         |
| <b>Egenkapital</b>   |      | <b>70.220.856</b> | <b>116.385.525</b> |
| Selskabsskat   |      | 385.363           | 719.965            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag<br>til social sikring |      | 15.226            | 14.640             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>400.589</b>    | <b>734.605</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>  |      | <b>400.589</b>    | <b>734.605</b>     |
| <b>Passiver</b>  |      | <b>70.621.445</b> | <b>117.120.130</b> |
| Eventualforpligtelser  | 3    |                   |                    |
| Ejerskab   | 4    |                   |                    |

### 3C Ejendomme ApS

### Egenkapitalopgørelse

|                               | <b>Virksomheds<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>Udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året</b> | <b>I alt</b>      |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital 01-01-2022        | 1.408.688                      | 67.476.837                   | 47.500.000                                 | 116.385.525       |
| Betalt udbytte                | 0                              | 0                            | -47.500.000                                | -47.500.000       |
| Årets resultat                | 0                              | -66.664.669                  | 68.000.000                                 | 1.335.331         |
| <b>Egenkapital 31-12-2022</b> | <b>1.408.688</b>               | <b>812.168</b>               | <b>68.000.000</b>                          | <b>70.220.856</b> |

Anpartskapitalen består af 1.408.688 anparter à 1 kr. eller multipla heraf.

Anparterne er ikke opdelt i klasser.

## Noter

|  | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| <b>1. Andre finansielle indtægter</b>  |                  |                  |
| Rente på lån til tilknyttet virksomhed | 913.184          | 23.232           |
| Øvrige finansielle indtægter           | 873.444          | 3.310.118        |
|  | <u>1.786.628</u> | <u>3.333.350</u> |
| <b>2. Finansielle omkostninger</b>     |                  |                  |
| Rente på lån fra tilknyttet virksomhed | 0                | 10.524           |
|  | <u>0</u>         | <u>10.524</u>    |

**3. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med 3C Holding 2021 ApS som administrationsselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

**4. Ejerskab**

3C Ejendomme ApS indgår i koncernregnskabet for 3C Holding 2021 ApS (øverste koncern), Langelinie 187, 5230 Odense M og 3C RETAIL A/S (nærmeste koncern), Østre Stationsvej 1-5, 5000 Odense C.