

# Danmark C Ejendomme ApS

Gl. Strandvej 140, 5500 Middelfart

CVR-nr. 31 88 94 64

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2021.

---

Per Johansen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Danmark C Ejendomme 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 20. maj 2021

**Direktion**

Per Johansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Danmark C Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Danmark C Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Fredericia, den 20. maj 2021

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen

statsautoriseret revisor  
mne27866

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Danmark C Ejendomme ApS Gl. Strandvej 140 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 31 88 94 64
	Hjemsted: Middelfart
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Per Johansen
<b>Revisor</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Prinsessegade 60 7000 Fredericia
<b>Modervirksomhed</b>	Danmark C ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået i investering og drift af udlejningsejendomme.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

Selskabet er omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser, hvoraf følger at ledelsen skal redegøre for mulighederne for reetablering af selskabskapitalen ved indskud af yderligere likviditet eller ved fremtidig indtjening. Det er vor vurdering, at vi kan reetablere selskabskapitalen ved gældskonvertering.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

---

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-19.491</b>	<b>-123.575</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	51.155	-150.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>31.664</b>	<b>-273.575</b>
Finansielle omkostninger	-95.094	-91.416
<b>Resultat før skat</b>	<b>-63.430</b>	<b>-364.991</b>
Skat af årets resultat	-141.267	98.998
<b>Årets resultat</b>	<b>-204.697</b>	<b>-265.993</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-204.697	-265.993
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-204.697</b>	<b>-265.993</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	2.800.000	3.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2.800.000	3.800.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.800.000</b>	<b>3.800.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	169.537	310.804
Andre tilgodehavender	0	5.474
Tilgodehavender i alt	169.537	316.278
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>169.537</b>	<b>316.278</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.969.537</b>	<b>4.116.278</b>



**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	125.000	125.000
3	Overført resultat	-3.411.205	-3.206.508
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-3.286.205</u></b>	<b><u>-3.081.508</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	1.993.518	2.615.470
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.800	3.800
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.139.434	4.257.763
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.136.752</u>	<u>6.877.033</u>
	Gæld til pengeinstitutter	0	160.699
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	71.221
	Anden gæld	118.990	88.833
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>118.990</u>	<u>320.753</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.255.742</u></b>	<b><u>7.197.786</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.969.537</u></b>	<b><u>4.116.278</u></b>
 <b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>5 Eventualposter</b>			

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	4.562.756	4.562.756
Afgang i årets løb	<u>-1.150.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>3.412.756</u></b>	<b><u>4.562.756</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-762.756	-762.756
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>150.000</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>-612.756</u></b>	<b><u>-762.756</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.800.000</u></b>	<b><u>3.800.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	125.000	125.000
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-3.206.508	-2.940.515
Årets overførte resultat	<u>-204.697</u>	<u>-265.993</u>
	<b><u>-3.411.205</u></b>	<b><u>-3.206.508</u></b>

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut og tilknyttede virksomheder er der afgivet pant i grunde og bygninger. den regnskabsmæssige værdi af disse pantsatte aktiver udgør ca. 3 mio. kr.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Danmark C ApS, CVR-nr. 29 91 89 53 som administrationselskab 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Danmark C Ejendomme 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.

### 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt 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.

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### 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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Danmark C Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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