

**C.C. Ejendomme ApS**

Værkstedvej 20  
5500 Middelfart

**Årsrapport for perioden 01.01.2023 - 31.12.2023**

14. regnskabsår

CVR. nr. 33 15 87 34

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 8. maj 2024

---

Carsten Christensen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5

### **Årsregnskabet**

Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse 01.01.2023 - 31.12.2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2023	11
Noter til årsregnskabet	12
Anvendt regnskabspraksis	14

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	C.C. Ejendomme ApS Værkstedsvej 20 5500 Middelfart  CVR-nr.: 33 15 87 34 Stiftet: 8. september 2020 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 01.01 - 31.12
<b>Direktion</b>	Carsten Christensen
<b>Revisor</b>	Sønderup & Partnere A/S Registrerede revisorer FSR Sydbanegade 2B - 1 6000 Kolding  <i>Kontakt@RevisorKolding.dk</i> <i>www.RevisorKolding.dk</i>
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord A/S Skovvangen 37 6000 Kolding

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for selskabet C.C. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 3. maj 2024

**I direktionen**

---

Carsten Christensen

768/1/KR/MML

# **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

Til kapitalejerne i C.C. Ejendomme ApS

## **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for C.C. Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrigt etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

### ***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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 3. maj 2024

### **Sønderup & Partnere A/S**

Registrerede revisorer FSR

*CVR-NR. 27905072*

Palle Lysbjerg

Registreret revisor

*mne18078*

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er udlejning af og handel med fast ejendom samt dermed beslægtede formål.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 409.881, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 6.006.694 og en egenkapital på kr. 1.660.932.

### **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2024**

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og indtjening.

## RESULTATOPGØRELSE

01.01.2023 - 31.12.2023

<u>NOTE</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>728.468</b>	<b>538.580</b>
2 Afskrivninger	-160.769	-160.769
<b>Driftsresultat</b>	<b>567.699</b>	<b>377.811</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.658	10.769
Finansielle indtægter	4	0
Finansielle omkostninger	-52.302	-47.259
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>527.059</b>	<b>341.321</b>
3 Skat af årets resultat	-117.178	-75.865
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>409.881</b>	<b>265.456</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	250.000
Overført resultat	-90.119	15.456
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>409.881</b>	<b>265.456</b>



## BALANCE PR. 31.12.2023

### AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
4 Grunde og bygninger	5.888.826	6.049.595
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.888.826</b>	<b>6.049.595</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>5.888.826</b>	<b>6.049.595</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	116.066	348.270
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>116.066</b>	<b>348.270</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.802</b>	<b>149.186</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>117.868</b>	<b>497.456</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>6.006.694</b>	<b>6.547.051</b>

## BALANCE PR. 31.12.2023

### PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Selskabskapital	250.000	250.000
Overført resultat	910.932	1.001.052
Afsat udbytte for regnskabsåret	500.000	250.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.660.932</b>	<b>1.501.052</b>
Hensættelser til udskudt skat	940.150	951.800
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>940.150</b>	<b>951.800</b>
Prioritetsgæld	2.793.390	2.978.041
5 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.793.390</b>	<b>2.978.041</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	186.900	187.400
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	499.056
Selskabsskat	134.496	85.487
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	81.767
Anden gæld	290.826	262.448
<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b>612.222</b>	<b>1.116.158</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>3.405.612</b>	<b>4.094.199</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>6.006.694</b>	<b>6.547.051</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2023

	<u>Indevær- ende år</u>
<b>Egenkapital</b>	
<b>Selskabskapital</b>	
Saldo primo	250.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>250.000</b>
<b>Foreslået udbytte</b>	
Saldo primo	250.000
Betalt udbytte	-250.000
Udbytte	500.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>500.000</b>
<b>Overført resultat</b>	
Saldo primo	1.001.052
Årets resultat	-90.120
<b>Saldo ultimo</b>	<b>910.932</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.660.932</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1,0	1,0
Der er ikke udbetalt løn til selskabets ledelse.		
<b>2 Afskrivninger</b>		
Bygninger	160.769	160.769
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>160.769</b>	<b>160.769</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	128.828	81.885
Årets ændring i udskudt skat	-11.650	-6.020
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>117.178</b>	<b>75.865</b>
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris pr. 01.01.2023	8.771.177	8.771.177
<b>Kostpris pr. 31.12.2023</b>	<b>8.771.177</b>	<b>8.771.177</b>
Nedskrivninger pr. 01.01.2023	741.258	741.258
<b>Samlede nedskrivninger pr. 31.12.2023</b>	<b>741.258</b>	<b>741.258</b>
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2023	1.980.324	1.819.555
Afskrivninger i 2023	160.769	160.769
<b>Samlede afskrivninger pr. 31.12.2023</b>	<b>2.141.093</b>	<b>1.980.324</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023</b>	<b>5.888.826</b>	<b>6.049.595</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	2.050.290	2.225.441
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	930.000	940.000
Heraf kortfristet del	-186.900	-187.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.793.390</b>	<b>2.978.041</b>

### **6 Sikkerheder og pantsætninger**

Der er i Værkstedsvej 20 og 24, Middelfart tinglyst ejerpantebreve på i alt 5.070 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.889 t.kr.

### **7 Eventualaktiver og eventualforpligtelser**

#### **Eventualaktiver**

Ingen

#### **Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

### **RESULTATOPGØRELSE**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

### **Indtægtskriterium**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomsomkostninger, salgsomkostninger, administrationsomkostninger og tab på debitorer m.v.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt driftsmateriel og inventar, der består af maskiner, inventar og biler – herunder leasingsaktiver, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivningsprincipper og sats:

Bygninger: 2% lineært.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 32.000 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvider**

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### **Gæld til realkreditinstitut**

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

#### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.