

# **C. C. Carlsen ApS**

Hjemstedsadresse: Sct. Anna Gade 68, 3., 3000 Helsingør

**CVR-nummer 33 24 04 22**

## **Årsrapport 2018**

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. januar 2019**

---

Tim Carsten Buch  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	C. C. Carlsen ApS Sct. Anna Gade 68, 3 3000 Helsingør  Hjemstedskommune: Helsingør
<b>Direktion</b>	Tim Carsten Buch
<b>Revisor</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	1. oktober 2010
<b>Regnskabsår</b>	1. januar til 31. december

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsudlejning og ejendomsadministration samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for C. C. Carlsen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 18. januar 2019

**Direktion**

Tim Carsten Buch

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i C. C. Carlsen ApS:

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for C. C. Carlsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 væsentlig 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.

Helsingør, den 18. januar 2019

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Søren Appelrod  
statsautoriseret revisor  
mne23301

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for C. C. Carlsen ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 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

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



## Regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	10-100 år	50%	Forventet restværdi
-----------	-----------	-----	---------------------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Regnskabspraxis

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gæld

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar 2018 - 31. december 2018

Note	2018	2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>968.324</b>	<b>549.938</b>
3 Afskrivninger	85.141	122.101
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>883.183</b>	<b>427.837</b>
Finansielle indtægter	0	7
Finansielle omkostninger	215.412	227.727
<b>Resultat før skat</b>	<b>667.771</b>	<b>200.117</b>
2 Skat af årets resultat	154.858	108.702
<b>Årets resultat</b>	<b>512.913</b>	<b>91.415</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	512.913	91.415
<b>Disponeret</b>	<b>512.913</b>	<b>91.415</b>

---

**Balance 31. december 2018**
**Aktiver**

Note	2018	2017
Grunde og bygninger	8.142.298	8.227.439
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.142.298</b>	<b>8.227.439</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>8.142.298</b>	<b>8.227.439</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	12.996	4.261
Tilgodehavende selskabsskat	1.142	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>14.138</b>	<b>4.261</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>308.104</b>	<b>160.688</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>322.242</b>	<b>164.949</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.464.540</b>	<b>8.392.388</b>

## Balance 31. december 2018

### Passiver

Note	2018	2017
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.487.179	1.974.266
<b>4 Egenkapital</b>	<b>2.567.179</b>	<b>2.054.266</b>
5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	3.845.753	3.896.912
6 Anden langfristet gæld	341.448	672.951
<b>Langfristet gæld</b>	<b>4.187.201</b>	<b>4.569.863</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	381.624	370.300
Modtagne forudbetalinger fra kunder	120.039	120.039
Skyldig selskabsskat	0	27.702
Anden gæld	1.208.497	1.250.218
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>1.710.160</b>	<b>1.768.259</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>5.897.361</b>	<b>6.338.122</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.464.540</b>	<b>8.392.388</b>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter til årsrapporten

### 1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

	2018	2017
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	154.858	108.702
	<b>154.858</b>	<b>108.702</b>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar 2018	8.932.922
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december 2018	8.932.922
Afskrivninger 1. januar 2018	705.483
Årets afskrivninger	85.141
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 31. december 2018	790.624
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>8.142.298</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	1.974.266	0
Årets resultat	0	512.913	0
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>80.000</b>	<b>2.487.179</b>	<b>0</b>

Selskabskapitalen består af 8 kapitalandele af kr. 10.000.

### 5 Prioritetsgæld

	2018	2017
Forfald efter 5 år	3.645.269	3.703.106
Forfald 2-5 år	200.484	193.806
Forfald inden 1 år (indeholdt i anden gæld)	50.121	48.452
	<b>3.895.874</b>	<b>3.945.364</b>

### 6 Gældsbev

Forfald efter 5 år	0	0
Forfald 2-5 år	341.448	672.951
Forfald inden 1 år (indeholdt i anden gæld)	331.503	321.848
	<b>672.951</b>	<b>994.799</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld hos kreditinstitutter er deponeret ejerpantebreve på t.kr. 4.335 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 8.142.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Tim Carsten Buch

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-326334938898  
Tidspunkt for underskrift: 18-01-2019 kl.: 13:38:12  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Tim Carsten Buch

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-326334938898  
Tidspunkt for underskrift: 18-01-2019 kl.: 13:38:12  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Søren Appelrod

---

Som Revisor  
RID: 1286826806090  
Tidspunkt for underskrift: 20-01-2019 kl.: 09:31:41  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 777b5f1dwZt17336097