

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

CC EJENDOMME VIRUM APS

Kollelevbakken 1

2830 Virum

CVR-nr. 33 77 82 36

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2016

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11-12
Noter	13-16

Selskab

CC Ejendomme Virum ApS
Kollelevbakken 1
2830 Virum

CVR-nummer 33 77 82 36

4. regnskabsår

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Direktion

Christian Egholm Petersen

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Vicky Werfel, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

CC Ejendomme Virum ApS' hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et overskud på t.kr. 76 før skat, og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Den forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for CC Ejendomme Virum 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 8. marts 2016

I direktionen

Christian Egholm Petersen

Til kapitalejeren i CC Ejendomme Virum ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CC Ejendomme Virum ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens intern kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 8. marts 2016

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)

Vicky Werfel

statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Huslejeindtægter

Indtægter ved udlejning af selskabets ejendom indregnes i resultatopgørelsen over lejeperioden.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger samt salgs- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 23,5% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med C. Egholm Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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.

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Grunde og bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småanskaffelser under kr. 12.800 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttfortjeneste og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

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

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

Gæld til kreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

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

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Huslejeindtægter	300.000	240.000
Andre driftsindtægter	26.850	0
Andre eksterne omkostninger	<u>-86.052</u>	<u>-99.815</u>
BRUTTOFORTJENESTE	240.798	140.185
4 Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-60.747</u>	<u>-44.378</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	180.051	95.807
1 Andre finansielle indtægter	26	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-104.182</u>	<u>-90.516</u>
RESULTAT FØR SKAT	75.895	5.291
3 Skat af årets resultat	<u>-1.774</u>	<u>-1.063</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>74.121</u>	<u>4.228</u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	74.121	4.228
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>74.121</u>	<u>4.228</u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4,8 Grunde og bygninger	2.748.192	2.769.456
4,8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.667	13.267
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	2.750.859	2.782.723
ANLÆGSAKTIVER	2.750.859	2.782.723
3 Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	6.846	9.992
Andre tilgodehavender	2.865	3.043
TILGODEHAVENDER	9.711	13.035
LIKVIDE BEHOLDNINGER	36.942	34.171
OMSÆTNINGSAKTIVER	46.653	47.206
AKTIVER I ALT	2.797.512	2.829.929

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	540.457	466.336
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
5 EGENKAPITAL	<u>620.457</u>	<u>546.336</u>
Hensættelse til udskudt skat	<u>13.621</u>	<u>5.001</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>13.621</u>	<u>5.001</u>
Gæld til realkreditinstitutter	315.503	336.292
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>392.783</u>	<u>437.686</u>
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>708.286</u>	<u>773.978</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	65.700	61.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder	240.000	120.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.214	99.732
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.086.053	1.222.773
Anden gæld	<u>46.181</u>	<u>509</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>1.455.148</u>	<u>1.504.614</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>2.163.434</u>	<u>2.278.592</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>2.797.512</u></u>	<u><u>2.829.929</u></u>
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>1</u>	<u>Andre finansielle indtægter</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Finansielle indtægter i øvrigt	<u>26</u>	<u>0</u>
	I ALT	<u>26</u>	<u>0</u>

<u>2</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	56.433	37.927
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>47.749</u>	<u>52.589</u>
	I ALT	<u>104.182</u>	<u>90.516</u>

<u>3</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2014</u>
	Skyldig pr. 1/1 2015	5.001		
	Skat af årets resultat	8.620	1.774	1.063
	Refusion sambeskatning	<u>9.992</u>		
	SKYLDIG PR. 31/12 2015	<u>-6.846</u>	<u>13.621</u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		<u>1.774</u>	<u>1.063</u>

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver			I ALT	31/12 2014
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris pr. 1/1 2015	2.840.991	38.000	2.878.991	2.466.025
Afgang i året	0	-18.000	-18.000	0
Tilgang i året	32.033	0	32.033	412.966
KOSTPRIS PR. 31/12 2015	2.873.024	20.000	2.893.024	2.878.991
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2015	71.535	24.733	96.268	51.890
Årets afskrivninger	53.297	7.450	60.747	44.378
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	-14.850	-14.850	0
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2015	124.832	17.333	142.165	96.268
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2015	2.748.192	2.667	2.750.859	2.782.723
Salgspris, afgang	0	30.000	30.000	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	-3.150	-3.150	0
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	26.850	26.850	0

5 Egenkapital	31/12 2015	31/12 2014
Virksomhedskapital pr. 31/12 2015	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat pr. 1/1 2015	466.336	462.108
Tilskud fra moderselskab	0	0
Overført af årets resultat	<u>74.121</u>	<u>4.228</u>
Overført resultat pr. 31/12 2015	<u>540.457</u>	<u>466.336</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2015	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u><u>620.457</u></u>	<u><u>546.336</u></u>

Virksomhedskapitalen består af 800 stk. anparter á kr. 100. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2015	31/12 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	337.203	357.892	21.700	228.703
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>436.783</u>	<u>477.686</u>	<u>44.000</u>	<u>178.264</u>
I ALT	<u><u>773.986</u></u>	<u><u>835.578</u></u>	<u><u>65.700</u></u>	<u><u>406.967</u></u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for C. Egholm Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 990.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 2.748.192 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

Christian Egholm Petersen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-469268243696

IP: 90.184.244.76

10-03-2016 kl. 06:18:29 UTC

NEM ID 

Vicky Werfel

statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1268048087064

IP: 85.235.247.2

10-03-2016 kl. 06:45:16 UTC

NEM ID 

Christian Egholm Petersen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-469268243696

IP: 90.184.244.76

10-03-2016 kl. 06:52:54 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E44KQ-X6APO-QK888-W35BI-TPT6Z-TIUE3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>