

# **CC-EJENDOMME VEJLE ApS**

Ledavej 30  
7100 Vejle

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**20/06/2017**

**Carsten Thomsen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** CC-EJENDOMME VEJLE ApS  
Ledavej 30  
7100 Vejle

CVR-nr: 34612714  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse** Danske Bank A/S

**Revisor** KROGH & THOMSEN I/S  
Ulvehavevej 36  
7100 Vejle  
DK Danmark  
CVR-nr: 19154408  
P-enhed: 1003701975

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 for CC-Ejendomme Vejle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 07/06/2017

## Direktion

Søren Christensen

Hans Alfons Christensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i CC-EJENDOMME VEJLE ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CC-EJENDOMME VEJLE ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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.

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.

Vejle, 07/06/2017

Carsten Thomsen  
registreret revisor FSR  
KROGH & THOMSEN I/S  
CVR: 19154408

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning og administration af ejendomme.

## Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et overskud på kr. 187.557, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 2.367.731. Vi anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## Generelt

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

Alle væsentlige indtægter og udgifter er periodiseret, således de omfatter den fulde regnskabsperiode.

### BRUTTORESULTAT:

Virksomheden har i henhold til årsregnskabsloven valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte udgifter og øvrige omkostninger til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT:

Den i resultatopgørelsen udgiftsførte skat er beregnet med 22% af årets resultat, reguleret for skattemæssige dispositioner.

Der er afsat udskudt skat med 22% af skattemæssige reservationer samt af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

## Balance

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Ejendommene er værdiansat til en forsigtig vurderingspris.

Der foretages ikke afskrivninger, da ejendommene anvendes til boligudlejning.

### TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender opføres til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab, der opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### GÆLDSFORPLIGTELSE:

Prioritetsgælden er optaget til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser er medregnet med de nominelle beløb.

### 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 samt for betalte a'contoskatter.

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.



# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>273.930</b>	<b>279.119</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>273.930</b>	<b>279.119</b>
Andre finansielle indtægter .....		5.795	7.384
Øvrige finansielle omkostninger .....		-40.165	-45.976
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>239.560</b>	<b>240.527</b>
Skat af årets resultat .....	1	-52.003	-20.264
<b>Årets resultat .....</b>		<b>187.557</b>	<b>220.263</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		187.557	220.263
<b>I alt .....</b>		<b>187.557</b>	<b>220.263</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		4.250.000	4.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.250.000</b>	<b>4.250.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.250.000</b>	<b>4.250.000</b>
Andre tilgodehavender .....		204.201	207.379
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>204.201</b>	<b>207.379</b>
Likvide beholdninger .....		63.896	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>268.097</b>	<b>207.379</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.518.097</b>	<b>4.457.379</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		300.000	300.000
Overført resultat .....		2.067.731	1.880.174
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.367.731</b>	<b>2.180.174</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		300.000	300.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>300.000</b>	<b>300.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.297.887	1.468.058
Deposita .....		121.588	121.288
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>1.419.475</b>	<b>1.589.346</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		170.100	167.900
Gæld til banker .....		0	1.069
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		4.750	200
Skyldig selskabsskat .....		39.000	17.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		206.635	189.023
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		10.406	12.667
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>430.891</b>	<b>387.859</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.850.366</b>	<b>1.977.205</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.518.097</b>	<b>4.457.379</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital my. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	300.000	1.880.174	2.180.174
Årets resultat .....	0	187.557	187.557
Egenkapital, ultimo .....	300.000	2.067.731	2.367.731

Hans Christensen og Søren Christensen ejer begge mere end 5% af selskabskapitalen.

Selskabskapitalen er uændret siden stiftelsen.

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret betalt kr. 30.003 i selskabsskat.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>tkr.</b>
Skat af årets skattepligtige indkomst	55.000	60
Regulering udskudt skat	0	-35
Regulering tidligere år	-2.997	-5
	<b>52.003</b>	<b>20</b>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>1/1 2016</b>	<b>Afdrag</b>	<b>31/12 2016</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>2016</b>	<b>Gæld i alt</b>	<b>2017</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	1.635.958	167.971	1.467.987	170.100	585.500
Deposita	121.288	0	121.588	0	121.588
	<b>1.757.246</b>	<b>167.971</b>	<b>1.589.575</b>	<b>170.100</b>	<b>707.088</b>

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagement er der indlagt ejerpantebrev på kr. 500.000 i ejendommene Lille Bjerggade og Søgade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 2.500.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke har modtaget vederlag.