

# CC Ejendomme Struer ApS

Fredensgade 15

7600 Struer

CVR-nr. 34697949

## Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. april 2024

---

Claus Svanborg Christiansen  
Dirigent

**KLAR**REVISION  
STYRK BUNDLINIEN

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for CC Ejendomme Struer ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 10. april 2024

### **Direktion**

Claus Svanborg Christiansen

**CC Ejendomme Struer ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i CC Ejendomme Struer ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for CC Ejendomme Struer ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 International etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Holstebro, den 10. april 2024

**Klar Revision Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 35827943

Henrik Lund  
Statsautoriseret revisor  
mne31447

## CC Ejendomme Struer ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	CC Ejendomme Struer ApS Fredensgade 15 7600 Struer
CVR-nr.	34697949
Stiftelsesdato	5. september 2012
Hjemsted	Struer
Regnskabsår	1. oktober 2022 - 30. september 2023
<b>Direktion</b>	Claus Svanborg Christiansen
<b>Revisor</b>	Klar Revision Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Nupark 51 7500 Holstebro
CVR-nr.	35827943

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 udviser et resultat på kr. -855.918, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en balancesum på kr. 2.984.867, og en egenkapital på kr. 45.808.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

I september 2023 bliver de 2 udlejningsejendomme, som selskabet har besiddet, solgt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for CC Ejendomme Struer ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendommene og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### 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.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver'.

Ved beregning af dagsværdien er anvendt et afkastkrav på 6,0%.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.



## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>143.194</b>	<b>137.089</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-886.376	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-743.182</b>	<b>137.089</b>
Andre finansielle indtægter		0	14.778
Andre finansielle omkostninger		-104.112	-99.422
<b>Resultat før skat</b>		<b>-847.294</b>	<b>52.445</b>
Skat af årets resultat		-8.624	-11.638
<b>Årets resultat</b>		<b>-855.918</b>	<b>40.807</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-855.918	40.807
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-855.918</b>	<b>40.807</b>

CC Ejendomme Struer ApS

Balance 30. september 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		0	3.820.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>3.820.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>3.820.000</b>
Andre tilgodehavender		2.950.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.950.000</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>34.867</b>	<b>34.867</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.984.867</b>	<b>34.867</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.984.867</b>	<b>3.854.867</b>

## Balance 30. september 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-34.192	821.726
<b>Egenkapital</b>		<b>45.808</b>	<b>901.726</b>
Gæld til kreditinstitutter		0	2.114.547
Selskabsskat		0	18.841
Ansvarlig lånekapital		0	352.219
Deposita		0	67.114
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>0</b>	<b>2.552.721</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.534.527	94.206
Gæld til banker		135.364	114.869
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.089	63.388
Selskabsskat		2.624	7.990
Anden gæld		186.455	119.967
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.939.059</b>	<b>400.420</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.939.059</b>	<b>2.953.141</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.984.867</b>	<b>3.854.867</b>
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

## CC Ejendomme Struer ApS

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2022	80.000	821.726	901.726
Årets resultat		-855.918	-855.918
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>80.000</b>	<b>-34.192</b>	<b>45.808</b>

**Noter**

	2022/23	2021/22
<b>1. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>
		<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	0	2.108.549
Selskabsskat		3.990
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav		354.874
Deposita		67.114
	<b>0</b>	<b>2.534.527</b>
		<b>0</b>

**2. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2023 udgør t.kr. 2.950.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 750 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankmellemværendet med Nykredit Bank A/S.