

# C4U Ejendomme ApS

Bæksgårdvej 3  
7323 Give

Årsrapport  
1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/11/2019**

---

**Lars Tavsén**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 5  |
| Resultatopgørelse .....        | 8  |
| Balance .....                  | 9  |
| Noter .....                    | 11 |

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

C4U Ejendomme ApS

Bæksgårdvej 3

7323 Give

Telefonnummer: 75731999

e-mailadresse: lt@utoft.as

CVR-nr: 36737638

Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Udlejning af boliger er hovedaktiviteten.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I regnskabsåret er påbegyndt opførelsen af 11 rækkehuse til brug for udlejning. 4 forventes færdige til 1/10 19 og 7 til 31/12 19. Resultatet er som forventet og tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtrådt begivenheder efter regnskabsårets udløb, som har væsentlig betydning for bedømmelsen af regnskabet.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er ikke udarbejdet koncernregnskab i henhold til § 110 i årsregnskabsloven.

## Generelt

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer og gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Balance

### Materielle og immaterielle anlægsaktiver

Goodwill, grunde og bygninger samt andre anlæg, dritsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 vurdering af aktivets forventede brugstider:

|           | Levetid |
|-----------|---------|
| Bygninger | 40 år   |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Nedskrivninger på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger, hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må fragå selskabet økonomiske fordele for at indfri gældsforpligtelsen.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og satser, der med balancedagens

lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Skyldig 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 acontoskatte.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter C4U Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatte og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afviklingen af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for den samme juridiske skatteenhed.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

|                                                                              | Note | 2018/19<br>kr. | 2017/18<br>kr. |
|------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttoresultat</b> .....                                                  |      | <b>757.325</b> | <b>684.429</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver<br>.....   |      | -272.763       | -272.763       |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....                                |      | <b>484.562</b> | <b>411.666</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....               |      | 4.000          | 1.000          |
| Andre finansielle indtægter .....                                            |      | 14.577         | 7.593          |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede<br>virksomheder ..... |      | -133.363       | -100.683       |
| Andre finansielle omkostninger .....                                         |      | -228.229       | -174.494       |
| <b>Ordinært resultat før skat</b> .....                                      |      | <b>141.547</b> | <b>145.082</b> |
| Skat af årets resultat .....                                                 | 1    | -95.898        | -91.718        |
| <b>Årets resultat</b> .....                                                  |      | <b>45.649</b>  | <b>53.364</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                       |      |                |                |
| Overført resultat .....                                                      |      | 45.649         | 53.364         |
| <b>I alt</b> .....                                                           |      | <b>45.649</b>  | <b>53.364</b>  |



# Balance 30. juni 2019

## Aktiver

|                                             | Note     | 2018/19<br>kr.    | 2017/18<br>kr.    |
|---------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger .....                   |          | 22.672.881        | 17.793.868        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> | <b>2</b> |                   |                   |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>            |          | <b>22.672.881</b> | <b>17.793.868</b> |
| Andre tilgodehavender .....                 |          | 0                 | 154.593           |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>          |          | <b>0</b>          | <b>154.593</b>    |
| Likvide beholdninger .....                  |          | 343.527           | 0                 |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>        |          | <b>343.527</b>    | <b>154.593</b>    |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                  |          | <b>23.016.408</b> | <b>17.948.461</b> |

# Balance 30. juni 2019

## Passiver

|                                                                                      | Note     | 2018/19<br>kr.    | 2017/18<br>kr.    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. ....                                                         |          | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat .....                                                              |          | 179.503           | 133.854           |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>                                                       |          | <b>229.503</b>    | <b>183.854</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter .....                                                 |          | 11.365.319        | 11.796.165        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder .....                                              |          | 10.549.052        | 5.047.289         |
| Deposita .....                                                                       |          | 322.750           | 320.150           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   | <b>3</b> | <b>22.237.121</b> | <b>17.163.604</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter .....                                                 |          | 428.886           | 424.607           |
| Gæld til banker .....                                                                |          | 0                 | 64.678            |
| Skyldig selskabsskat .....                                                           |          | 95.898            | 91.718            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til<br>social sikring ..... |          | 25.000            | 20.000            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   |          | <b>549.784</b>    | <b>601.003</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>                                                |          | <b>22.786.905</b> | <b>17.764.607</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>                                                          |          | <b>23.016.408</b> | <b>17.948.461</b> |

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

|                                    | 2018/19<br>kr. | 2017/18<br>kr. |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat                        | 95.898         | 91.718         |
| Ændring af udskudt skat            | 0              | 0              |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0              | 0              |
|                                    | <u>95.898</u>  | <u>91.708</u>  |

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

|                                     | Grunde og<br>bygninger<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo                      | <u>18.611.803</u>             |
| Tilgang                             | 5.151.776                     |
| Afgang                              | -0                            |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b><u>23.763.579</u></b>      |
| Opskrivninger primo                 | 0                             |
| Årets opskrivning                   | 0                             |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b><u>0</u></b>               |
| Af- og nedskrivning primo           | -817.935                      |
| Årets afskrivning                   | -272.763                      |
| Tilbageførsel ved afgang            | 0                             |
| <b>Af- og nedskrivning ultimo</b>   | <b><u>-1.090.698</u></b>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b><u>22.672.881</u></b>      |

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                | Gæld i alt<br>ultimo<br>kr. | Afdrag næste<br>år<br>kr. | Langfristet<br>andel<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|----------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 11.794.205                  | 428.886                   | 11.365.319                  | 9.054.617                     |

#### 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har afgivet pant overfor realkreditinstitut i bygninger på t.kr. 11.794.  
Bogført værdi af de pantsatte aktiver er indregnet med t.kr. 13.123.

#### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
|                                    | <b>2018/19</b> |
| Gennemsnitligt antal ansatte ..... | 0              |