

# C & C Ejendomme ApS

c/o Hans-Christian Andersen, Gl. Røsnæsvej 13  
4400 Kalundborg  
CVR-nr. 37 33 11 12

## Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2019.

---

Hans-Christian Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for C & C Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 20. december 2019

### Direktion

Hans-Christian Andersen  
direktør

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

---

### **Til kapitalejerne i C & C Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for C & C Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Brøndby, den 20. december 2019

### **ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor  
mne10061

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

C & C Ejendomme ApS  
c/o Hans-Christian Andersen  
Gl. Røsnæsvej 13  
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 37 33 11 12

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Hans-Christian Andersen, direktør

**Revisor**

ALBJERG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ringager 4C, 2.th.  
2605 Brøndby

**Modervirksomhed**

Halian Invest ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendoms- og byggevirksomhed, samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 665.720 mod 953.321 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 432.298 mod 577.049 sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2017/18 forventede en bruttofortjeneste for 2018/19 i niveauet og et ordinært resultat efter skat på 432.298. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>665.720</b>	<b>953.321</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	88.056	5.286
3 Personaleomkostninger	-140.632	-98.162
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>613.144</b>	<b>860.445</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	108.744	98.529
4 Øvrige finansielle omkostninger	-179.678	-226.205
<b>Resultat før skat</b>	<b>542.210</b>	<b>732.769</b>
5 Skat af årets resultat	-109.912	-155.720
<b>Årets resultat</b>	<b>432.298</b>	<b>577.049</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	400.000	0
Overføres til overført resultat	0	572.926
Overføres til øvrige reserver	68.683	4.123
Disponeret fra overført resultat	-36.385	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>432.298</b>	<b>577.049</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
6	Investeringsejendomme	14.708.084	14.620.028
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.708.084</u>	<u>14.620.028</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.708.084</u></b>	<b><u>14.620.028</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.879.465	2.708.096
	Andre tilgodehavender	<u>60.901</u>	<u>22.331</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.940.366</u>	<u>2.730.427</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>5.049</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.940.366</u></b>	<b><u>2.735.476</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.648.450</u></b>	<b><u>17.355.504</u></b>



## Balance 30. juni

---

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	2.186.420	2.117.737
8 Overført resultat	2.027.385	2.063.770
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.113.805</u></b>	<b><u>4.681.507</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
10 Hensættelser til udskudt skat	<u>1.768.624</u>	<u>1.727.154</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.768.624</u></b>	<b><u>1.727.154</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
11 Gæld til realkreditinstitutter	9.269.002	9.795.111
Deposita	<u>409.245</u>	<u>380.350</u>
12 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.678.247</u>	<u>10.175.461</u>
12 Kortfristet del af langfristet gæld	615.736	388.811
Gæld til pengeinstitutter	217.598	0
Selskabsskat	204.281	219.929
Anden gæld	<u>50.159</u>	<u>162.642</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.087.774</u>	<u>771.382</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.766.021</u></b>	<b><u>10.946.843</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>17.648.450</u></b>	<b><u>17.355.504</u></b>
<b>13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2018	500.000	2.117.737	2.063.770	0	4.681.507
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-36.385	400.000	363.615
Årets opskrivning	0	68.683	0	0	68.683
	<b>500.000</b>	<b>2.186.420</b>	<b>2.027.385</b>	<b>400.000</b>	<b>5.113.805</b>

## Noter

---

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering	88.056	5.286
	<b>88.056</b>	<b>5.286</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager, andre	135.637	93.334
ATP-bidrag	4.995	4.828
	<b>140.632</b>	<b>98.162</b>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	135.637	93.334
Andre omkostninger til social sikring	4.995	4.828
	<b>140.632</b>	<b>98.162</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	179.678	226.205
	<b>179.678</b>	<b>226.205</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	68.442	132.554
Årets regulering af udskudt skat	41.470	23.166
	<b>109.912</b>	<b>155.720</b>

## Noter

---

	30/6 2019 kr.	30/6 2018 kr.
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2018	8.729.027	8.729.027
<b>Kostpris 30. juni 2019</b>	<b>8.729.027</b>	<b>8.729.027</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2018	5.891.001	5.885.715
Årets regulering til dagsværdi	88.056	5.286
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2019</b>	<b>5.979.057</b>	<b>5.891.001</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b>14.708.084</b>	<b>14.620.028</b>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2018	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
Anpartskapitalen består af 1.000 anparter a 500 kr. og multipla heraf.		
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2018	2.063.770	1.490.844
Årets overførte overskud eller underskud	-36.385	572.926
	<b>2.027.385</b>	<b>2.063.770</b>
<b>9. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	400.000	0
	<b>400.000</b>	<b>0</b>

## Noter

---

	30/6 2019 kr.	30/6 2018 kr.
<b>10. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2018	1.685.684	1.703.988
Udskudt skat af årets resultat	82.940	23.166
	<b>1.768.624</b>	<b>1.727.154</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	1.768.624	1.727.154
	<b>1.768.624</b>	<b>1.727.154</b>

### 11. Gæld til realkreditinstitutter

<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>9.269.002</b>	<b>9.795.111</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	7.372.642	7.775.476

### 12. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2019 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/6 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	9.269.002	0	9.269.002	7.372.642
Deposita	409.245	0	409.245	0
Anden gæld	527.917	527.917	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	87.819	87.819	0	0
	<b>10.293.983</b>	<b>615.736</b>	<b>9.678.247</b>	<b>7.372.642</b>

### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.796.919.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 14.708.084 kr.

### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for tilknyttet og eget engagement med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebreve i ejendommene:

I.P.Hansensvej 1A, matr. nr. 10 t Uldum by, Uldum

Søndergade 18/I.P. Hansensvej 1 B-E, matr. nr. 10 S Uldum by, Uldum

Søndergade 19, matr. nr. 6 k Hjorslev By, Otterup

Luneborgvej 67, matr. nr. 15x Tylstrup By, Ajstrup

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for C & C Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### **Tilgodehavender**

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



### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

### 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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samti dig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter C & C Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skatte myndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme-skatningskredsen.

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 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.