

## **C & C Ejendomme ApS**

CVR-nr. 37 33 11 12

Gl. Røsnæsvej 13  
4400 Kalundborg

## **Årsrapport for 2016/17**

Hallerup & Co I/S  
Overgaden Oven Vandet 48 E  
1415 København K

Tlf +45 32 96 29 00  
Fax +45 32 96 29 05  
adm@hallerup.dk  
www.hallerup.dk

CVR 16 50 93 88

Member of MGI.  
A worldwide alliance of  
Independent firms

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22/12 2017

---

Hans-Christian Andersen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for C & C Ejendomme 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. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017/18 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. december 2017

### Direktion

Hans-Christian Andersen  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

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

Vi har opstillet årsregnskabet for C & C Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

København, den 22. december 2017

Hallerup & Co  
Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 50 93 88

Jan Hallerup  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

C & C Ejendomme ApS  
Gl. Røsnæsvej 13  
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 37 33 11 12  
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017  
Stiftet: 16. februar 1975  
Hjemsted: Kalundborg

## Direktion

Hans-Christian Andersen, direktør

## Revisor

Hallerup & Co  
Statsautoriserede revisorer  
Overgaden Oven Vandet 48E  
1415 København K

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

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

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 349.710, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 4.404.458.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C & C Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

## Personaleomkostninger

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

## Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

## 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>810.317</b>	<b>797.177</b>
Personaleomkostninger	1	-141.116	-177.628
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>669.201</b>	<b>619.549</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>669.201</b>	<b>619.549</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-87.367	-145.817
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>581.834</b>	<b>473.732</b>
Finansielle indtægter	2	98.571	99.319
Finansielle omkostninger	3	-240.856	-243.077
<b>Resultat før skat</b>		<b>439.549</b>	<b>329.974</b>
Skat af årets resultat	4	-89.839	-68.152
<b>Årets resultat</b>		<b>349.710</b>	<b>261.822</b>
Foreslået udbytte		300.000	300.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		-68.146	-113.737
Overført resultat		117.856	75.559
		<b>349.710</b>	<b>261.822</b>

## Balance 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investerings-ejendomme	5	<u>14.614.742</u>	<u>14.702.109</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>14.614.742</u></b>	<b><u>14.702.109</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>14.614.742</u></b>	<b><u>14.702.109</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	45.875
Andre tilgodehavender		92.675	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		<u>2.490.375</u>	<u>2.611.856</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.583.050</u></b>	<b><u>2.657.731</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>64.951</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.583.050</u></b>	<b><u>2.722.682</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>17.197.792</u></b>	<b><u>17.424.791</u></b>

## Balance 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver (frie reserver fra 2008)		2.113.614	2.181.760
Overført resultat		1.490.844	1.372.988
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	300.000
<b>Egenkapital</b>	6	<b>4.404.458</b>	<b>4.354.748</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	1.703.988	1.701.524
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.703.988</b>	<b>1.701.524</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.150.029	10.317.617
Anden gæld		336.767	286.171
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>10.486.796</b>	<b>10.603.788</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	181.377	207.865
Banker		72.044	256.987
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		15.974	18.322
Skyldigt sambeskatningsbidrag		161.709	179.956
Anden gæld		171.446	101.601
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>602.550</b>	<b>764.731</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.089.346</b>	<b>11.368.519</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>17.197.792</b>	<b>17.424.791</b>
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	135.154	172.640
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.962</u>	<u>4.988</u>
	<b><u>141.116</u></b>	<b><u>177.628</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	98.571	99.318
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>1</u>
	<b><u>98.571</u></b>	<b><u>99.319</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>240.856</u>	<u>243.077</u>
	<b><u>240.856</u></b>	<b><u>243.077</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	87.375	74.334
Årets udskudte skat	<u>2.464</u>	<u>-6.182</u>
	<b><u>89.839</u></b>	<b><u>68.152</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2016	<u>8.729.027</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>8.729.027</u>
Opskrivninger 1. juli 2016	5.973.082
Årets nedskrivninger	<u>-87.367</u>
Opskrivninger 30. juni 2017	<u>5.885.715</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u><u>14.614.742</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investe- ringsaktiver (frie reserver fra 2008)	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	500.000	2.181.760	1.372.988	0	4.054.748
Årets resultat	0	-68.146	117.856	300.000	349.710
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>500.000</b>	<b>2.113.614</b>	<b>1.490.844</b>	<b>300.000</b>	<b>4.404.458</b>

Selskabskapitalen består af 500 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2016	<u>1.703.988</u>	<u>1.701.524</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2017</b>	<b><u>1.703.988</u></b>	<b><u>1.701.524</u></b>
Materielle anlægsaktiver, ejendomsavance	1.082.752	1.110.769
Merafskrivninger	<u>621.236</u>	<u>590.755</u>
	<b><u>1.703.988</u></b>	<b><u>1.701.524</u></b>
Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:		
0-1 år	0	0
1-5 år	0	0
>5 år	<u>1.703.988</u>	<u>1.701.524</u>
<b>Udskudt skat 30. juni 2017</b>	<b><u>1.703.988</u></b>	<b><u>1.701.524</u></b>

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. juli 2016	30. juni 2017	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.505.469	10.331.406	181.377	8.676.963
Anden gæld	<u>256.987</u>	<u>336.767</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>10.762.456</u></b>	<b><u>10.668.173</u></b>	<b><u>181.377</u></b>	<b><u>8.676.963</u></b>



## Noter til årsrapporten

### 9 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Halian Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2017 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2016 eller senere.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 10.331.406, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør kr. 14.614.742.