

C & C Ejendomme ApS

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

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. december 2023.

Hans-Christian Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 21. december 2023

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 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 21. december 2023

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 aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendoms- og byggevirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 922.799 mod 1.008.440 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 400.387 mod 166.027 sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2021/22 forventede en bruttofortjeneste for 2022/23 i niveauet og et ordinært resultat efter skat på Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2022/23 faldet med 797.026, nemlig fra 984.800 til 187.774

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste	922.799	1.008.440
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-242.389	-566.744
2 Personaleomkostninger	-125.603	-159.297
Driftsresultat	554.807	282.399
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	82.089	49.864
3 Øvrige finansielle omkostninger	-136.761	-145.336
Resultat før skat	500.135	186.927
4 Skat af årets resultat	-99.748	-20.900
Årets resultat	400.387	166.027
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
Overføres til overført resultat	289.450	308.087
Overføres til øvrige reserver	-189.063	-442.060
Disponeret i alt	400.387	166.027

Balance 30. juni

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	13.659.403	13.901.792
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.659.403</u>	<u>13.901.792</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.659.403</u>	<u>13.901.792</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.502.265	879.856
	Andre tilgodehavender	156.777	207.864
	Tilgodehavender i alt	<u>1.659.042</u>	<u>1.087.720</u>
	Likvide beholdninger	<u>187.774</u>	<u>984.800</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.846.816</u>	<u>2.072.520</u>
	Aktiver i alt	<u>15.506.219</u>	<u>15.974.312</u>

Balance 30. juni

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	1.349.543	1.538.606
Overført resultat	3.048.246	2.758.795
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
Egenkapital i alt	5.197.789	5.097.401
Hensatte forpligtelser		
6 Hensættelser til udskudt skat	1.564.442	1.608.970
Hensatte forpligtelser i alt	1.564.442	1.608.970
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	7.078.748	7.633.560
8 Deposita	482.139	512.746
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.560.887	8.146.306
9 Kortfristet del af langfristet gæld	566.918	559.974
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	303.696	314.033
Anden gæld	312.487	247.628
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.183.101	1.121.635
Gældsforpligtelser i alt	8.743.988	9.267.941
Passiver i alt	15.506.219	15.974.312
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2022	500.000	1.538.606	2.758.796	300.000	5.097.402
Udloddet udbytte	0	0	0	-300.000	-300.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	289.450	300.000	589.450
Årets opskrivning	0	-189.063	0	0	-189.063
	500.000	1.349.543	3.048.246	300.000	5.197.789

Noter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering	-242.389	-566.744
	-242.389	-566.744
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	125.188	158.600
Andre omkostninger til social sikring	415	697
	125.603	159.297
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	136.761	145.336
	136.761	145.336
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	144.276	146.762
Årets regulering af udskudt skat	-44.528	-125.862
	99.748	20.900
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2022	8.753.266	8.729.027
Tilgang i årets løb	0	24.239
Kostpris 30. juni 2023	8.753.266	8.753.266
Regulering til dagsværdi 1. juli 2022	5.148.526	5.715.270
Årets regulering til dagsværdi	-242.389	-566.744
Regulering til dagsværdi 30. juni 2023	4.906.137	5.148.526
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	13.659.403	13.901.792

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boliger og erhvervsjendomme på i alt 2.314 m² beliggende i Uldum, Otterup og Tylstrup.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Som afkastprocent er anvendt 6,75% og 7,75%.

6. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2022	1.608.970	1.608.970
Udskudt skat af årets resultat	-44.528	0
	<u>1.564.442</u>	<u>1.608.970</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	<u>1.564.442</u>	<u>1.608.970</u>
	<u>1.564.442</u>	<u>1.608.970</u>

Noter

	30/6 2023 kr.	30/6 2022 kr.		
7. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.645.666	8.193.534		
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-566.918</u>	<u>-559.974</u>		
	<u>7.078.748</u>	<u>7.633.560</u>		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.873.168</u>	<u>6.993.237</u>		
8. Deposita				
Deposita i alt	<u>482.139</u>	<u>512.746</u>		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>482.139</u>	<u>512.746</u>		
9. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 30/6 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/6 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	7.645.666	566.918	7.078.748	5.873.168
Deposita	<u>482.139</u>	<u>0</u>	<u>482.139</u>	<u>482.139</u>
	<u>8.127.805</u>	<u>566.918</u>	<u>7.560.887</u>	<u>6.355.307</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.645.666 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 13.659.403 kr.

Til sikkerhed for tilknyttet virksomheder og eget engagement med pengeinstitut er der deponeret ejerantebreve i ejendommene: I.P Hansensvej 1 A, 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. 15 x Tylstrup By, Ajstrup.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Halian Invest ApS, CVR-nr. 77915117, som er administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter C & C Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealizationsværdi.

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.

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.

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