

# CC Kappeln ApS

Nørremarksvej 7, 8800 Viborg

CVR-nr. 38 70 25 05

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2024.

---

Tom Høiris Christensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for CC Kappeln 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 30. juni 2024

### Direktion

Tom Høiris Christensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til anpartshaverne i CC Kappeln ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CC Kappeln ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 30. juni 2024

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne30145

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	CC Kappeln ApS Nørremarksvej 7 8800 Viborg
	CVR-nr.: 38 70 25 05
	Stiftet: 9. juni 2017
	Hjemsted: Viborg
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Tom Høiris Christensen
<b>Revision</b>	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg
<b>Modervirksomhed</b>	CC Udlejning ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at eje og udleje fast ejendom i Tyskland.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2023, udviser et resultat på 178.966 kr. mod 24.873 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 3.146.111 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for CC Kappeln 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.

### Generelt om indregning og måling

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 eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, driftsudgifter samt eksterne omkostninger.

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, i den periode, som lejen vedrører, som omfatter lejeindtægter ved udlejning af sommerhuse.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab.



### 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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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 aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	0-80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

#### 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>438.572</b>	<b>223.203</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-39.127	-85.237
<b>Driftsresultat</b>	<b>399.445</b>	<b>137.966</b>
1 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.765	821
Andre finansielle indtægter	153	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-230.397	-113.914
<b>Resultat før skat</b>	<b>178.966</b>	<b>24.873</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>178.966</b>	<b>24.873</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	178.966	24.873
<b>Disponeret i alt</b>	<b>178.966</b>	<b>24.873</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	7.821.438	7.860.565
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.821.438</u>	<u>7.860.565</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.821.438</u></b>	<b><u>7.860.565</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.785	16.390
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	441.654	522.255
Andre tilgodehavender	69.018	43.629
Periodeafgrænsningsposter	0	27.279
Tilgodehavender i alt	<u>515.457</u>	<u>609.553</u>
Likvide beholdninger	<u>174.938</u>	<u>369.689</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>690.395</u></b>	<b><u>979.242</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.511.833</u></b>	<b><u>8.839.807</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Reserve for opskrivninger	2.751.931	2.751.931
Overført resultat	294.180	115.214
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.146.111</b>	<b>2.967.145</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	435.000	435.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>435.000</b>	<b>435.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	3.979.249	3.998.852
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.979.249	3.998.852
4 Kortfristet del af langfristet gæld	20.000	20.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.225	108.318
Gæld til tilknyttede virksomheder	827.845	1.246.167
Anden gæld	33.403	64.325
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	951.473	1.438.810
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.930.722</b>	<b>5.437.662</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.511.833</b>	<b>8.839.807</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	100.000	2.751.931	90.341	2.942.272
Årets overførte resultat	0	0	24.873	24.873
Egenkapital 1. januar 2023	100.000	2.751.931	115.214	2.967.145
Årets overførte resultat	0	0	178.966	178.966
	<b>100.000</b>	<b>2.751.931</b>	<b>294.180</b>	<b>3.146.111</b>

## Noter

	2023	2022		
<b>1. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder</b>				
Renter, Høiris Transport ApS Viborg	0	821		
Renter, Olpenitz 2 ApS	9.765	0		
	<b>9.765</b>	<b>821</b>		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	21.679	25.314		
Andre finansielle omkostninger	208.718	88.600		
	<b>230.397</b>	<b>113.914</b>		
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>				
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	4.888.833	461.048		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.888.833</b>	<b>461.048</b>		
Opskrivninger primo	3.186.931	0		
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.186.931</b>	<b>0</b>		
Af- og nedskrivninger primo	215.199	461.048		
Årets afskrivninger	39.127	0		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>254.326</b>	<b>461.048</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.821.438</b>	<b>0</b>		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt 31/12 2023</b>	<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2023</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til pengeinstitutter	3.999.249	20.000	3.979.249	3.900.000
	<b>3.999.249</b>	<b>20.000</b>	<b>3.979.249</b>	<b>3.900.000</b>

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet kaution til Ringkjøbing Landbobank for Olpenitz 2 ApS' mellemværende med Ringkjøbing Landbobank, som netto udgør 8.088 tkr. pr. 31. december 2023.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.098 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Der er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.821 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Høiris Transport ApS Viborg, CVR-nr. 26218861, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Tom Høiris Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tom Høiris Christensen

Direktør

ID: 2f706aa1-0784-421c-8628-49bf81eda5a6

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 15:47:54

Underskrevet med MitID



## Tom Høiris Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tom Høiris Christensen

Dirigent

ID: 2f706aa1-0784-421c-8628-49bf81eda5a6

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 15:47:54

Underskrevet med MitID



## Claus Søndergaard Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Søndergaard Nielsen

Revisor

ID: 49af87d1-ea63-4e47-861c-fa5ecb45698e

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 15:50:19

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 27c05Yuyju251930150

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).