

# **3C Sjælland A/S**

Østre Stationsvej 1  
5000 Odense C

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**30/05/2019**

**Nicoline Erika Hyldahl**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

3C Sjælland A/S  
Østre Stationsvej 1  
5000 Odense C

CVR-nr: 38851861  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
5000 Odense C  
DK Danmark  
CVR-nr: 33963556  
P-enhed: 1017195251

# Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for 3C Sjælland A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 03/04/2019

## Direktion

Niels Thorborg

## Bestyrelse

Nicoline Erika Hyldahl

Niels Thorborg

Søren Melanchton Pedersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i 3C Sjælland A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 3C Sjælland A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **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 revision 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 revisionen 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.

Odense, 03/04/2019

Lars Leopold Larsen , mne33229  
statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i at udleje ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 2018 udviser et overskud på 11.253 t.kr. (3.274 t.kr. i 2017).

Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2018 181.269 t.kr. ( 170.016 t.kr . pr. 31.12.2017).

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Desuden med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## GENERELT

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter årets fakturerede leje i henhold til indgåede lejekontrakter. Lejeindtægter periodiseres i henhold til risikoovergang.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter vedrører salg af ydelser i tilknytning til udlejning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontoromkostninger mv.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.



Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske datterselskaber i 3C Holding ApS - koncernen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i henhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **BALANCEN**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene. Ejendomme hvis særlige karakter ikke gør det muligt at fastsætte værdien efter den afkastbaserede metode måles til en forsigtig skønnet dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedre ejendommenes fremtidige afkast tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens levetid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme".

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Finansielle forpligtelser**

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>16.130.781</b>	<b>6.325.070</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	247.770	610.286
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-2.008.073	-2.679.028
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>14.370.478</b>	<b>4.256.328</b>
Skat af årets resultat .....	3	-3.117.689	-982.729
<b>Årets resultat .....</b>		<b>11.252.789</b>	<b>3.273.599</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		11.252.789	3.273.599
<b>I alt .....</b>		<b>11.252.789</b>	<b>3.273.599</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		333.866.188	333.866.188
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>333.866.188</b>	<b>333.866.188</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>333.866.188</b>	<b>333.866.188</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		448.980	371.340
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		18.956.771	9.481.712
Andre tilgodehavender .....		182.027	1.383.485
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>19.587.778</b>	<b>11.236.537</b>
Likvide beholdninger .....		439.701	833.672
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>20.027.479</b>	<b>12.070.209</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>353.893.667</b>	<b>345.936.397</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....	5	1.000.000	1.000.000
Overført resultat .....		180.268.672	169.015.883
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>181.268.672</b>	<b>170.015.883</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		3.718.489	982.729
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.718.489</b>	<b>982.729</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		150.257.321	157.858.835
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>150.257.321</b>	<b>157.858.835</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		7.631.626	7.780.401
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		159.171	52.967
Skyldig selskabsskat .....		1.296.212	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		8.932.132	8.425.367
Periodeafgrænsningsposter .....		630.044	820.215
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>18.649.185</b>	<b>17.078.950</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>168.906.506</b>	<b>174.937.785</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>353.893.667</b>	<b>345.936.397</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	1.000.000	169.015.883	170.015.883
Årets resultat .....	0	11.252.789	11.252.789
Egenkapital, ultimo .....	1.000.000	180.268.672	181.268.672

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Tilknyttede virksomheder	240.775	3.229
Øvrige	6.995	607.057
	<u>247.770</u>	<u>610.286</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Tilknyttede virksomheder	791.759	43.527
Øvrige	1.216.314	2.635.501
	<u>2.008.073</u>	<u>2.679.028</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	1.296.212	0
Ændring af udskudt skat	1.867.813	982.729
Regulering vedrørende tidligere år	-46.337	0
	<u>3.117.689</u>	<u>982.729</u>

## 4. Materielle anlægsaktiver i alt

Selskabets investeringsejendomme anvendes til lager, butik, kontor, skole samt beboelse. Investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets investeringsejendomme anvendt til lager, butik og kontor ligger i intervallet 4% - 9%, investeringsejendomme anvendt til skole og beboelse ligger i intervallet 4% - 6%. En ændring af afkastkravet med 0,5%-point vil ændre den samlede dagsværdi med ca. 30 mio.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

## 5. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 1 aktie á 1.000.000 kr.

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	157.888.947	7.631.626	150.257.321	119.732.795
	<b>157.888.947</b>	<b>7.631.626</b>	<b>150.257.321</b>	<b>119.732.795</b>

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med 3C Holding ApS som administrationsselskab og hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2017 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2018 kr.	2017 kr.
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	333.866.188	333.866.188

## 9. Oplysning om ejerskab

### Koncernforhold

Regnskabet for 3C Sjælland A/S indgår i koncernregnskabet for 3C RETAIL A/S, Østre Stationsvej 1-5, 5000 Odense C, 3C GROUPS A/S, Østre Stationsvej 1-5, 5000 Odense C og 3C Holding ApS, Langelinie 187, 5230 Odense M.

## 10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte .....	2018 0
------------------------------------	-----------