

3C Bolig A/S

Østre Stationsvej 1
5000 Odense C

Årsrapport
6. februar 2019 - 31. december 2019

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

22/06/2020

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 Bolig A/S
Østre Stationsvej 1
5000 Odense C

CVR-nr: 40236961
Regnskabsår: 06/02/2019 - 31/12/2019

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 regnskabsperioden 6. februar 2019 - 31. december 2019 for 3C Bolig 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsperioden 6. februar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14/02/2020

Direktion

Nicoline Erika Hyldahl

Bestyrelse

Nicoline Erika Hyldahl

Niels Thorborg

Søren Melanchton Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i 3C Bolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 3C Bolig A/S for regnskabsåret 6. februar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. februar 2019 - 31. december 2019 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, 14/02/2020

Heino Hyllested Tholsgaard , mne34511
statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i at investere i ejendomsselskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 2019 udviser et overskud på 65.606 t.kr.. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2019 194.489 t.kr..

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Kapitalandele omfatter ejerskab i ejendomsselskaber hvor selskabernes investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. 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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten omhandler perioden fra selskabets stiftelse 6. februar 2019 - 31. december 2019.

3C Bolig A/S har med henvisning til årsregnskabslovens paragraf 110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

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 2019 ApS - koncernen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i henhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning på goodwill henholdsvis negativ koncerngoodwill.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 6. feb. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.
Resultat af ordinær primær drift		-299.258
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		65.099.620
Andre finansielle indtægter	1	1.150.818
Øvrige finansielle omkostninger	2	-236.349
Ordinært resultat før skat		65.714.831
Skat af årets resultat	3	-109.035
Årets resultat		65.605.796
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		65.099.620
Overført resultat		506.176
I alt		65.605.796

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		193.905.297
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	193.905.297
Anlægsaktiver i alt		193.905.297
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		64.013.464
Andre tilgodehavender		83.446
Tilgodehavender i alt		64.096.910
Omsætningsaktiver i alt		64.096.910
Aktiver i alt		258.002.207

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.
Registreret kapital mv.		504.000
Overkurs ved emission		128.379.017
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		65.099.620
Overført resultat		506.176
Egenkapital i alt		194.488.813
Hensættelse til udskudt skat		107.059
Hensatte forpligtelser i alt		107.059
Gæld til banker		59.426.536
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.967.003
Skyldig selskabsskat		1.976
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		10.820
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		63.406.335
Gældsforpligtelser i alt		63.406.335
Passiver i alt		258.002.207

Egenkapitalopgørelse 6. feb. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv.	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	0	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse	4.000	128.379.017	0	0	128.383.017
Årets resultat	0	0	65.099.620	506.176	65.605.796
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	500.000	0	0	0	500.000
Egenkapital, ultimo	504.000	128.379.017	65.099.620	506.176	194.488.813

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2019
	kr.
Tilknyttede virksomheder	1.150.818
	<u>1.150.818</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2019
	kr.
Tilknyttede virksomheder	-66.557
Øvrige	-169.792
	<u>-236.349</u>

3. Skat af årets resultat

	2019
	kr.
Aktuel skat	-1.976
Ændring af udskudt skat	-107.059
	<u>-109.035</u>

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Tilgang	<u>128.805.677</u>
Kostpris ultimo	<u>128.805.677</u>
Andel i årets resultat	<u>65.099.620</u>
Nettoopskrivninger ultimo	<u>65.099.620</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>193.905.297</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
3C Cortex 1 ApS, Odense	100 %	44.833 t.kr.	18.250 t.kr.
3C Cortex 5A-5F ApS, Odense	90 %	47.785 t.kr.	17.985 t.kr.
3C Cortex 9A-9F ApS, Odense	90 %	46.001 t.kr.	16.765 t.kr.
3C Østerlunden 39-55 ApS, Odense	100 %	38.038 t.kr.	10.029 t.kr.
3C Østerlunden 44-50 ApS, Odense	100 %	26.627 t.kr.	5.546 t.kr.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med 3C Holding 2019 ApS som administrationselskab og hæfter 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.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for 3C Bolig A/S engagement med pengeinstitut er der givet pant i kapitalandele i datterselskaber. Den bogførte værdi af gælden udgør 59.913 t.kr. pr. 31.12.2019. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 193.905 t.kr. pr. 31.12.2019.

Selskabet kautionerer for datterselskabers engagement med realkreditinstitut. Gælden udgør udgør pr. 31.12.2019 i alt 503.445 t.kr.

7. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

3C Bolig A/S indgår i koncernregnskabet for 3C Groups A/S, Østre Stationsvej 1-5, 5000 Odense C.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0