

# **3C Cortex 5A-5F ApS**

Østre Stationsvej 1  
5000 Odense C

Årsrapport  
14. maj 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 Cortex 5A-5F ApS  
Østre Stationsvej 1  
5000 Odense C

CVR-nr: 40519378  
Regnskabsår: 14/05/2019 - 31/12/2019

**Revisor**

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

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 14. maj - 31. december 2019 for 3C Cortex 5A-5F ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 14. maj - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14/02/2020

**Direktion**

Niels Thorborg

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i 3C Cortex 5A-5F ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 3C Cortex 5A-5F ApS for regnskabsåret 14. maj 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 14. maj 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 eje og udleje ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 2019 udviser et overskud på 17.985 t.kr.. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2019 47.785 t.kr..

Resultatet er påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms 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 ejendom.

## 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 14. maj 2019 - 31. december 2019.

## 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 og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter årets fakturerede salg i henhold til indgåede lejekontrakter.

### 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 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**

### **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 ejendommens 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 investeringsejendommens 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 14. maj 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.690.741</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		21.611.325
Andre finansielle indtægter .....	1	15.030
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-1.249.137
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>23.067.959</b>
Skat af årets resultat .....	3	-5.083.368
<b>Årets resultat .....</b>		<b>17.984.591</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		17.984.591
<b>I alt .....</b>		<b>17.984.591</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.
Investeringsejendomme .....		170.490.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>170.490.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>170.490.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		847.684
Andre tilgodehavender .....		80.973
Periodeafgrænsningsposter .....		367.119
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.295.776</b>
Likvide beholdninger .....		26.057
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.321.833</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>171.811.833</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000
Overkurs ved emission .....		29.750.043
Overført resultat .....		17.984.591
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>47.784.634</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		4.895.862
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>4.895.862</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		115.323.911
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>115.323.911</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.475.651
Skyldig selskabsskat .....		187.506
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		1.641.627
Periodeafgrænsningsposter .....		502.642
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.807.426</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>119.131.337</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>171.811.833</b>

# Egenkapitalopgørelse 14. maj 2019 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	0		0	0
Årets resultat .....	0	0	17.984.591	17.984.591
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse .....	50.000	29.750.043	0	29.800.043
Egenkapital, ultimo .....	50.000	29.750.043	17.984.591	47.784.634

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>
Tilknyttede virksomheder	15.030
	<u>15.030</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>
Tilknyttede virksomheder	-215.419
Øvrige	-1.033.718
	<u>-1.249.137</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-187.506
Ændring af udskudt skat	-4.895.862
	<u>-5.083.368</u>

## 4. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsjendomme anvendt til bolig er målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Afkastet for selskabets investeringsejendomme udgør 4,25 % pr. 31.12.2019. En ændring af afkastkravet med 0,5 % point vil ændre den samlede dagsværdi med henholdsvis -18,1 mio. kr og 22,9 mio. kr.

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

## 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	116.799.562	1.475.651	115.323.911	109.945.621
	<b>116.799.562</b>	<b>1.475.651</b>	<b>115.323.911</b>	<b>109.945.621</b>

## 6. 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.

## 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme pr. 31.12.2019 udgør 170.490 t.kr.

Selskabet kautionerer for moderselskabets engagement med pengeinstitut. Gælden udgør pr. 31.12.2019 i alt 9.913 t.kr.

## 8. Oplysning om ejerskab

### Koncernforhold

Regnskabet for 3C Cortex 5A-5F ApS indgår i koncernregnskabet for 3C Groups A/S, Østre Stationsvej 1-5, 5000 Odense C.

## 9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte .....	<b>2019</b>
	0