

---

# *C3 Ejendomme ApS*

Industrivej 32, 7430 Ikast

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 40 78 53 45

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 21/3 2022

Bent Christensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	5
Balance 31. december 2021	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for C3 Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 21. marts 2022

## Direktion

Martin Steffen Christensen  
Direktør

Lars Henrik Christensen  
Direktør

Bent Christensen  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i C3 Ejendomme ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for C3 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Herning, den 21. marts 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mads Hornbæk

statsautoriseret revisor

mne33762

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

C3 Ejendomme ApS

Industrivej 32  
7430 Ikast

CVR-nr: 40 78 53 45

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 12. september 2019

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemstedskommune: Ikast-Brande

## Direktion

Martin Steffen Christensen  
Lars Henrik Christensen  
Bent Christensen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
7400 Herning

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2019/20
		DKK 12 måneder	DKK 16 måneder
<b>Bruttotab</b>		<b>-159.260</b>	<b>-171.746</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	3.191.089	5.247.023
Finansielle omkostninger	3	-649.479	-588.494
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.382.350</b>	<b>4.486.783</b>
Skat af årets resultat	4	177.850	140.420
<b>Årets resultat</b>		<b>2.560.200</b>	<b>4.627.203</b>

## Resultatdisponering

	2021	2019/20
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.391.089	4.797.023
Overført resultat	-30.889	-369.820
	<b>2.560.200</b>	<b>4.627.203</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2019/20 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	37.129.135	27.105.434
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>37.129.135</b>	<b>27.105.434</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>37.129.135</b>	<b>27.105.434</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		428.975	458.396
Selskabsskat		177.850	140.420
<b>Tilgodehavender</b>		<b>606.825</b>	<b>598.816</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.011.702</b>	<b>5.001.248</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.618.527</b>	<b>5.600.064</b>
<b>Aktiver</b>		<b>42.747.662</b>	<b>32.705.498</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2021 DKK	2019/20 DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.738.112	4.347.023
Overført resultat		49.291	80.180
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
<b>Egenkapital</b>		<b>7.027.403</b>	<b>4.667.203</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		30.339.683	22.360.779
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>30.339.683</b>	<b>22.360.779</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.001	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.369.026	4.710.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		61.538	44.040
Anden gæld		925.411	907.266
Periodeafgrænsningsposter		9.600	1.210
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.380.576</b>	<b>5.677.516</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>35.720.259</b>	<b>28.038.295</b>
<b>Passiver</b>		<b>42.747.662</b>	<b>32.705.498</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	4.347.023	80.180	200.000	4.667.203
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	2.391.089	-30.889	200.000	2.560.200
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>6.738.112</b>	<b>49.291</b>	<b>200.000</b>	<b>7.027.403</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i holdingvirksomhed og beslægtede investeringer.

<u>2021</u>	<u>2019/20</u>
DKK	DKK

## 2. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder

Andel af overskud i dattervirksomheder	3.263.480	5.247.023
Afskrivning af goodwill	-72.391	0
	<u>3.191.089</u>	<u>5.247.023</u>

<u>2021</u>	<u>2019/20</u>
DKK	DKK

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	600.000	572.365
Andre finansielle omkostninger	49.479	16.129
	<u>649.479</u>	<u>588.494</u>

<u>2021</u>	<u>2019/20</u>
DKK	DKK

## 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-177.850	-140.420
	<u>-177.850</u>	<u>-140.420</u>

## Noter til årsregnskabet

	2021	2019/20
	DKK	DKK
<b>5. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	22.308.411	0
Tilgang i årets løb	7.682.612	22.308.411
Kostpris 31. december	<u>29.991.023</u>	<u>22.308.411</u>
Værdireguleringer 1. januar	4.797.023	0
Årets resultat	3.263.480	5.247.023
Modtagne udbytter	-850.000	-450.000
Afskrivning på goodwill	-72.391	0
Værdireguleringer 31. december	<u>7.138.112</u>	<u>4.797.023</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>37.129.135</u></b>	<b><u>27.105.434</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
C3E ApS	Ikast	40.000	100%
Banegårdspladsen A/S	Ikast	500.000	100%
2I Invest A/S	Ikast	500.000	100%
3i ApS	Ikast	50.000	100%

	2021	2019/20
	DKK	DKK
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	30.339.683	22.360.779
	<b><u>30.339.683</u></b>	<b><u>22.360.779</u></b>

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution overfor 2i Invest A/S, Banegårdspladsen A/S og C3E ApS' engagement med kreditinstitutter.

# Noter til årsregnskabet

## Andre eventualforpligtelser

Selskabet har pr. balancedagen indgået en købsaftale af kapitalandele til erhvervelse i 2022. Købesummen udgør DKK 2,7 mio.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Inter-Invest Holding, Ikast ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C3 Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration m.v.

### Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med dets Inter-Invest Holding, Ikast ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.