

C3E Hvalfisken ApS
Industrivej 32, 7430 Ikast

CVR-nr. 41 40 19 82

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. januar 2022

Hans Ladekjær Jeppesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for C3E Hvalfisken 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 10. januar 2022

Direktion

Martin Steffen Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i C3E Hvalfisken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for C3E Hvalfisken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skjern, den 10. januar 2022

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Henrik Ludvigsen

statsautoriseret revisor
mne27765

Selskabsoplysninger

Selskabet	C3E Hvalfisker ApS Industrivej 32 7430 Ikast CVR-nr.: 41 40 19 82 Stiftet: 2. juni 2020 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
Direktion	Martin Steffen Christensen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
Bankforbindelse	Vestjysk Bank Dalgasgade 29B 7400 Herning
Advokatforbindelse	Kirk Larsen & Ascanius Bredgade 67 6900 Skjern
Modervirksomhed	Byggefirmaet Ivan V. Mortensen A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C3E Hvalfisken 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har skiftet ejer efter regnskabsårets udløb. I den forbindelse er selskabets regnskabspraksis vedrørende indregning af grunde og bygninger tilpasset købers regnskabspraksis. Tidligere blev grunde og bygninger indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Grunde og bygninger måles fra og med regnskabsåret 2021 som investeringsejendomme. Dvs. at ejendommene ved anskaffelsen måles til kostpris. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens opfattelse, at den ændrede regnskabspraksis giver et mere retvisende billede af årets resultat og egenkapital.

Ændringen har medført en forhøjelse af året resultat før finansielle poster med 4.499 t.kr. og en forøgelse af årets resultat med 3.509 t.kr. Den ændrede regnskabspraksis påvirker ikke sammenligningstallene for 2020.

Det har herudover påvirket virksomhedens anlægsaktiver med + 4.499 t.kr. og den samlede balancesum med samme beløb. Egenkapitalen er forøget med 3.509 t.kr. Sammenligningstal i balancen er ikke påvirket af ændringen.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 opgøres som et sammendrag af nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning, der består af huslejeindtægter, indregnes eksklusive moms til det beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra eksternt valuar.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforingelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter C3E Hvalfisken ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2021</u>	<u>2/6 - 31/12</u> <u>2020</u>
Bruttofortjeneste	122.911	-10.420
2 Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	4.397.698	0
Driftsresultat	4.520.609	-10.420
Øvrige finansielle omkostninger	-498	-51
Resultat før skat	4.520.111	-10.471
3 Skat af årets resultat	-994.366	1.331
Årets resultat	3.525.745	-9.140
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.525.745	0
Disponeret fra overført resultat	0	-9.140
Disponeret i alt	3.525.745	-9.140

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
4 Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	3.943.078
5 Investeringsejendomme	31.500.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.500.000</u>	<u>3.943.078</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>31.500.000</u>	<u>3.943.078</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>1.331</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>1.331</u>
Likvide beholdninger	<u>5.271</u>	<u>16.879</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.271</u>	<u>18.210</u>
Aktiver i alt	<u>31.505.271</u>	<u>3.961.288</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	400.000	50.000
Overført resultat	3.516.605	-9.140
Egenkapital i alt	3.916.605	40.860
Hensatte forpligtelser		
6 Hensættelser til udskudt skat	967.494	0
Hensatte forpligtelser i alt	967.494	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.914.428
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	3.914.428
Gæld til tilknyttede virksomheder	26.120.399	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	26.931	0
Anden gæld	473.842	6.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	26.621.172	6.000
Gældsforpligtelser i alt	26.621.172	3.920.428
Passiver i alt	31.505.271	3.961.288

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 2. juni 2020	50.000	0	50.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-9.140	-9.140
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-9.140	40.860
Kontant kapitaludvidelse	350.000	0	350.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.525.745	3.525.745
	400.000	3.516.605	3.916.605

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter opførelse af boligejendomme til udlejning.

	1/1 - 31/12 2021	2/6 - 31/12 2020
2. Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.397.698	0
	4.397.698	0
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	26.931	-1.331
Årets regulering af udskudt skat	967.494	0
Regulering af tidligere års skat	-59	0
	994.366	-1.331
4. Materielle anlægsaktiver under udførelse		
Kostpris 1. januar	3.943.078	0
Tilgang i årets løb	0	3.943.078
Overførsler	-3.943.078	0
Kostpris 31. december	0	3.943.078
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	3.943.078
5. Investeringsejendomme		
Tilgang i årets løb	23.159.224	0
Overførsler	3.943.078	0
Kostpris 31. december	27.102.302	0
Årets regulering til dagsværdi	4.397.698	0
Regulering til dagsværdi 31. december	4.397.698	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	31.500.000	0

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2021 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 1.853.

Fratrukket omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 278 udgør ejendommens driftsafkast derfor netto TDKK 1.575.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 5,1 % og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype mv. Ejendommene vedrører nyopførte boliger til udlejning, beliggende i boligområde i den østlige del af Holstebro.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau. Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommene. Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4,6	34.698.296	31.500.000	3.198.296
5,1	31.500.000	31.500.000	0
5,6	28.585.314	31.500.000	-2.914.686

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
6. Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat af årets resultat	967.494	0
	<u>967.494</u>	<u>0</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	967.494	0
	<u>967.494</u>	<u>0</u>
7. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december		31.500.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>4.397.698</u>

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med IVM Holding ApS, CVR-nr. 36 43 61 31, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.