
C-Properties ApS

Dalgårdsvej 100, 6600 Vejen

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 43 29 57 48

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 12/4 2024

Jens Martin Andersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for C-Properties ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 12. april 2024

Direktion

Jens Martin Andersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i C-Properties ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for C-Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Esbjerg, den 12. april 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jannick Kjersgaard
statsautoriseret revisor
mne29440

Selskabsoplysninger

Selskabet

C-Properties ApS
Dalgårdsvej 100
6600 Vejen

CVR-nr: 43 29 57 48

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Vejen

Direktion

Jens Martin Andersen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Esbjerg Brygge 28, 2.
6700 Esbjerg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK 12 måneder	DKK 7 måneder
Bruttotab		-14.432	-13.273
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	-97.138	-37.938
Resultat før finansielle poster		-111.570	-51.211
Finansielle indtægter	5	468	59
Finansielle omkostninger	6	-42.140	-39.029
Resultat før skat		-153.242	-90.181
Skat af årets resultat	7	22.231	19.660
Årets resultat		-131.011	-70.521

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-131.011	-70.521
	-131.011	-70.521

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		1.676.134	1.718.661
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		191.138	245.749
Materielle anlægsaktiver	8	1.867.272	1.964.410
Anlægsaktiver		1.867.272	1.964.410
Andre tilgodehavender		10.670	10.766
Udskudt skatteaktiv		41.231	19.000
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	660
Periodeafgrænsningsposter		7.265	0
Tilgodehavender		59.166	30.426
Likvide beholdninger		88.346	83.193
Omsætningsaktiver		147.512	113.619
Aktiver		2.014.784	2.078.029

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-201.532	-70.521
Egenkapital		-161.532	-30.521
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.146.053	2.082.950
Deposita		15.600	15.600
Anden gæld		14.663	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.176.316	2.108.550
Gældsforpligtelser		2.176.316	2.108.550
Passiver		2.014.784	2.078.029
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Medarbejderforhold	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	-70.521	-30.521
Årets resultat	0	-131.011	-131.011
Egenkapital 31. december	40.000	-201.532	-161.532

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Selskabet har tabt kapitalen, og selskabets likviditetsforhold er pressede. Gæld til moderselskab er TDKK 2.146 pr. 31.12.2023. Derfor har moderselskabet afgivet følgende støtteerklæring:

Commercial Holding ApS bekræfter herved, at Commercial Holding ApS i perioden indtil 30.06.2025 forpligter sig til på anfordring ad én eller flere gange at tilføre C-Properties ApS den likviditet som måtte være nødvendig for, at C-Properties ApS kan indfri sine forpligtelser i takt med, at de forfalder. Tilførslen af likvide midler skal ske i form af egenkapital, som en kapitalforhøjelse eller ved skattefrit koncerntilskud, eller som fremmedkapital ved ydelse af pengelån, der tidligst forfalder til betaling 30.06.2025, og som fra Commercial Holding ApS' side er uopsigeligt i perioden indtil 30.06.2025, og med et beløb, der efter ledelsen i C-Properties ApS' skøn, er tilstrækkeligt til, at C-Properties ApS kan opfylde sine forpligtelser i takt med, at de forfalder. Indeståelsen består uanset om der i perioden er sket kapitaltilførsel til C-Properties ApS. Denne indeståelse for tilførsel af likviditet er uigenkaldelig og kan i øvrigt uden særlige betingelser eller vilkår gøres gældende af ledelsen i C-Properties ApS.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt opførelse og renovering heraf med henblik på udlejning, investering samt hermed beslægtet virksomhed.

3. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2023	2022
DKK	DKK
0	0

4. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

2023	2022
DKK 12 måneder	DKK 7 måneder
97.138	37.938
97.138	37.938

5. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

2023	2022
DKK 12 måneder	DKK 7 måneder
468	59
468	59

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK 12 måneder	DKK 7 måneder
6. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	41.888	38.915
Andre finansielle omkostninger	252	114
	42.140	39.029

	2023	2022
	DKK 12 måneder	DKK 7 måneder
7. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-660
Årets udskudte skat	-22.231	-19.000
	-22.231	-19.660

8. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.729.293	273.055
Kostpris 31. december	1.729.293	273.055
Ned- og afskrivninger 1. januar	10.632	27.306
Årets afskrivninger	42.527	54.611
Ned- og afskrivninger 31. december	53.159	81.917
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.676.134	191.138

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Commercial Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C-Properties ApS for 2023 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 2023 er aflagt i DKK.

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

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår lejen vedrører.

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 lokaler, salg og administration mv.

Under andre eksterne omkostninger indregnes tillige ejendomsomkostninger. Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Bruttoresultat

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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.

Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Øvrige bygninger	25 %
------------------	------

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

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.

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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