

3C Sjælland A/S

Østre Stationsvej 1
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

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

30/06/2021

Søren Wulff Michelsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden 3C Sjælland A/S
Østre Stationsvej 1
5000 Odense C

CVR-nr: 38851861
Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

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 01. januar 2020 - 31. december 2020 for 3C Sjælland A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17/02/2021

Direktion

Niels Thorborg

Bestyrelse

Nicoline Erika Hyldahl

Niels Thorborg

Søren Melanchton Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i 3C Sjælland A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 3C Sjælland A/S for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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, 17/02/2021

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i at udleje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 2020 udviser et overskud på 10.604 t.kr. (12.534 t.kr. i 2019).

Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2020 204.407 t.kr. (193.803 t.kr. pr. 31.12.2019).

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers 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 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter årets fakturerede leje i henhold til indgåede lejekontrakter. Lejeindtægter periodiseres i henhold til risikoovergang.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter vedrører salg af ydelser i tilknytning til udlejning.

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 2020 ApS - koncernen. Den aktuelle

selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i henhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

BALANCEN

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedre ejendommens fremtidige afkast tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsjendommene forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens levetid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer af investeringsjendomme".

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 investeringsjendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		14.760.111	18.034.845
Personaleomkostninger	1	-412.104	-427.609
Resultat af ordinær primær drift		14.348.007	17.607.236
Andre finansielle indtægter	2	1.364.641	623.462
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.977.327	-2.020.906
Ordinært resultat før skat		13.735.321	16.209.792
Skat af årets resultat	4	-3.131.112	-3.675.488
Årets resultat		10.604.209	12.534.303
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		10.604.209	12.534.303
I alt		10.604.209	12.534.303

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		268.028.174	334.349.767
Materielle anlægsaktiver i alt	5	268.028.174	334.349.767
Anlægsaktiver i alt		268.028.174	334.349.767
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		394.842	336.357
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		94.804.623	47.034.785
Andre tilgodehavender		693.033	875.816
Periodeafgrænsningsposter		105.042	0
Tilgodehavender i alt		95.997.540	48.246.958
Likvide beholdninger		840.145	228.387
Omsætningsaktiver i alt		96.837.685	48.475.345
AKTIVER I ALT		364.865.859	382.825.112

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.	6	1.000.000	1.000.000
Overført resultat		203.407.184	192.802.975
Egenkapital i alt		204.407.184	193.802.975
Hensættelse til udskudt skat		5.480.373	5.674.449
Hensatte forpligtelser i alt		5.480.373	5.674.449
Gæld til realkreditinstitutter		137.978.016	163.500.227
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	137.978.016	163.500.227
Gæld til realkreditinstitutter		4.884.381	8.365.654
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	26.739
Skyldig selskabsskat		3.325.188	1.683.235
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		8.232.576	9.172.602
Periodeafgrænsningsposter		558.141	599.231
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		17.000.286	19.847.461
Gældsforpligtelser i alt		154.978.302	183.347.688
PASSIVER I ALT		364.865.859	382.825.112

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	192.802.975	193.802.975
Årets resultat	0	10.604.209	10.604.209
Egenkapital, ultimo	1.000.000	203.407.184	204.407.184

Noter

1. Personaleomkostninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Løn og gager	-377.529	-395.277
Pensionsbidrag	-29.405	-28.355
Andre omkostninger til social sikring	-5.170	-3.977
	<u>-412.104</u>	<u>-427.609</u>

2. Andre finansielle indtægter

	2020	2019
	kr.	kr.
Tilknyttede virksomheder	1.364.641	623.462
Øvrige	0	0
	<u>1.364.641</u>	<u>623.462</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Tilknyttede virksomheder	-810.208	-827.756
Øvrige	-1.167.119	-1.193.150
	<u>-1.977.327</u>	<u>-2.020.906</u>

4. Skat af årets resultat

	2020	2019
	kr.	kr.
Aktuel skat	-3.325.188	-1.683.235
Ændring af udskudt skat	194.076	-1.955.960
Regulering vedrørende tidligere år	0	-36.294
	<u>-3.131.112</u>	<u>-3.675.488</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

Selskabets investeringsejendomme består af følgende ejendomme:

- 2 ejendomme med i alt 138 ungdomsboliger som bortset fra normal tomgang er fuldt udlejet. Ejendommene er beliggende i Holbæk.
- 1 erhvervsjendom der er fuldt udlejet anvendt til skole. Ejendommen er beliggende i Holbæk.
- 1 erhvervsjendom der er fuldt udlejet anvendt til lager og kontor. Ejendommen er beliggende i Allerød.
- 1 erhvervsjendom anvendt til lager og kontor der er beliggende i Rødovre.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets investeringsejendomme anvendt til lager, butik og kontor ligger i intervallet 4% - 8%, investeringsejendomme anvendt til skole og beboelse ligger i intervallet 4% - 6%. En ændring af afkastkravet med 0,5%-point vil ændre den samlede dagsværdi med henholdsvis -24,1 mio. kr og 29,9 mio.kr.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne for investeringsejendomme beliggende i Holbæk.

6. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 1 aktie á 1.000.000 kr.

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	142.862.397	4.884.381	137.978.016	118.464.730
	142.862.397	4.884.381	137.978.016	118.464.730

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med 3C Holding 2020 ApS som administrationsselskab 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.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2020 kr.	2019 kr.
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	268.028.174	334.349.767

Til sikkerhed for 3C Sjælland A/S samt koncernforbundne selskabers engagement med pengeinstitut har selskabet deponeret ejerpantebrev på 45.000 t.kr. i selskabets ejendomme.

10. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Regnskabet for 3C Sjælland A/S indgår i koncernregnskabet for 3C GROUPS A/S, Østre Stationsvej 1-5, 5000 Odense C og 3C Holding 2020 ApS, Langelinie 187, 5230 Odense M.

11. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2020

1