

C5 Erhverv ApS
H.C. Andersens Vej 53, 7430 Ikast

CVR-nr. 64 11 50 14

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. januar 2024

John Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for C5 Erhverv ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 10. januar 2024

Direktion

John Christiansen

Gerda Wellendorf Christiansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i C5 Erhverv ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for C5 Erhverv ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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 revisorer 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 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 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Ikast, den 10. januar 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Baastrup Søndergaard

statsautoriseret revisor
mne10823

Selskabsoplysninger

Selskabet	C5 Erhverv ApS H.C. Andersens Vej 53 7430 Ikast Telefon: 20 70 17 50 CVR-nr.: 64 11 50 14 Stiftet: 26. januar 1981 Hjemsted: Ikast Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Direktion	John Christiansen Gerda Wellendorf Christiansen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Vestjysk Bank, Østergade 21, 7430 Ikast

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 401 t.kr. mod 123 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af selskabets investeringsejendomme, som er beliggende i Midtjylland. Ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav mellem 7,25 % - 9 %. Såfremt afkastkravene ændres med 0,5 %, vil det ændre ejendommenes værdi mellem -563 t.kr. og 636 t.kr. Ledelsen anser værdiansættelsen og de anvendte afkastkrav i overensstemmelse med ejendomsmarkedet i Midtjylland.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C5 Erhverv 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2022/23	2021/22
Bruttofortjeneste	633.977	699.796
Værdiregulering af investeringsejendomme	-13.000	-482.000
Driftsresultat	620.977	217.796
Øvrige finansielle omkostninger	-104.043	-59.820
Resultat før skat	516.934	157.976
1 Skat af årets resultat	-115.494	-34.540
Årets resultat	401.440	123.436
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	117.800
Overføres til overført resultat	201.440	5.636
Disponeret i alt	401.440	123.436

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>10.172.000</u>	<u>10.185.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.172.000</u>	<u>10.185.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.172.000</u>	<u>10.185.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	17.457
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>16.700</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>34.157</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>392.662</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>426.819</u>
	Aktiver i alt	<u>10.172.000</u>	<u>10.611.819</u>

Balance 30. september

Passiver			
Note		2023	2022
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	5.204.856	5.003.416
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	117.800
	Egenkapital i alt	5.529.856	5.246.216
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	554.000	647.000
	Hensatte forpligtelser i alt	554.000	647.000
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	2.560.056	4.024.272
	Deposita	255.390	255.390
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.815.446	4.279.662
	Kortfristet del af langfristet gæld	157.359	249.254
	Gæld til pengeinstitutter	793.377	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.764	26.527
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	147.523	145.951
	Selskabsskat	132.824	0
	Anden gæld	14.851	17.209
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.272.698	438.941
	Gældsforpligtelser i alt	4.088.144	4.718.603
	Passiver i alt	10.172.000	10.611.819

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	4.997.780	114.400	5.237.180
Udloddet udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets overførte overskud eller underskud	0	5.636	117.800	123.436
Egenkapital 1. oktober 2022	125.000	5.003.416	117.800	5.246.216
Udloddet udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Årets overførte overskud eller underskud	0	201.440	200.000	401.440
	125.000	5.204.856	200.000	5.529.856

Noter

	2022/23	2021/22
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	97.614	12.540
Årets regulering af udskudt skat	17.880	22.000
	115.494	34.540

	30/9 2023	30/9 2022
2. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. oktober	8.571.016	8.571.016
Kostpris 30. september	8.571.016	8.571.016
Regulering til dagsværdi 1. oktober	1.613.984	2.095.984
Årets regulering til dagsværdi	-13.000	-482.000
Regulering til dagsværdi 30. september	1.600.984	1.613.984
Regnskabsmæssig værdi 30. september	10.172.000	10.185.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, beliggenhed mv.

Selskabets investeringsejendomme består af i alt tre ejendomme. Ejendommene består af fem beboelseslejemål samt tre erhvervslejemål som er beliggende i Midtjylland.

For den ene ejendom, som består af et erhvervslejemål og fem beboelseslejemål udgør det gennemsnitlige driftsafkast 226 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 357 t.kr. hvoraf der er taget højde for tomgang samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 132 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 7,25 %.

For de to andre ejendomme udgør det gennemsnitlige driftsafkast hhv. 248 t.kr. og 357 t.kr., som er baseret på en gennemsnitlig leje på hhv. 303 t.kr. og 410 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 55 t.kr. og 53 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på hhv. 8,75 % og 9 %.

Noter

2. Investerings ejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investerings ejendommene udgør kr. 10.172 t.kr. pr. 30. september 2023. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med kr. 563 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 636 t.kr.

	30/9 2023	30/9 2022
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.717.415	4.273.526
Heraf forfalder inden for 1 år	-157.359	-249.254
	2.560.056	4.024.272
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.073.182	3.054.397

4. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. september	10.172.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-13.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.717 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 10.172 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.550 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grund og bygninger.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen

John Christiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Christiansen

Direktør

ID: 094c3b1b-f14e-4d98-8f59-fd625b319dab

Tidspunkt for underskrift: 10-01-2024 kl.: 19:00:25

Underskrevet med MitID



Gerda Wellendorf Christiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Gerda Wellendorf Christiansen

Direktør

ID: 974b2297-4d21-4bfa-86d1-5d0e2f416aa0

Tidspunkt for underskrift: 10-01-2024 kl.: 19:07:15

Underskrevet med MitID



Ole Baastrup Søndergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Baastrup Søndergaard

Revisor

ID: 3126043f-a9f2-497a-87d7-2fbb336f9c6b

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 10-01-2024 kl.: 19:51:10

Underskrevet med MitID



John Christiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Christiansen

Dirigent

ID: 094c3b1b-f14e-4d98-8f59-fd625b319dab

Tidspunkt for underskrift: 10-01-2024 kl.: 20:11:49

Underskrevet med MitID

