

# CCR-Invest Frisco ApS

Birchs Allé 5, 5800 Nyborg  
CVR-nr. 29 44 68 49

## Årsrapport for regnskabsåret 01.05.18 - 30.04.19

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.09.19

Finn Ravn  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

CCR-Invest Frisco ApS  
Birchs Allé 5  
5800 Nyborg  
Danmark  
Hjemsted: Nyborg  
CVR-nr.: 29 44 68 49  
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

---

**Direktion**

---

Finn Ravn

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.18 - 30.04.19 for CCR-Invest Frisco ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.18 - 30.04.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 21. august 2019

**Direktionen**

Finn Ravn

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i CCR-Invest Frisco ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CCR-Invest Frisco ApS for regnskabsåret 01.05.18 - 30.04.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 21. august 2019

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Hans-Erik Andersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne2310

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i ejendomme mv.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.18 - 30.04.19 udviser et resultat på DKK 828.609 mod DKK 755.275 for tiden 01.05.17 - 30.04.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.427.196.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2018/19 DKK	2017/18 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.448.945</b>	<b>1.121.499</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-216.426	-216.426
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.232.519</b>	<b>905.073</b>
1	Finansielle indtægter	226.458	201.877
	Finansielle omkostninger	-397.153	-204.673
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.061.824</b>	<b>902.277</b>
	Skat af årets resultat	-233.215	-147.002
	<b>Årets resultat</b>	<b>828.609</b>	<b>755.275</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
	Overført resultat	-171.391	755.275
	<b>I alt</b>	<b>828.609</b>	<b>755.275</b>

<b>AKTIVER</b>		30.04.19	30.04.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	31.762.690	31.979.116
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>31.762.690</b>	<b>31.979.116</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>31.762.690</b>	<b>31.979.116</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.148.220	7.070.171
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>8.148.220</b>	<b>7.070.171</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>514</b>	<b>225.734</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.148.734</b>	<b>7.295.905</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>39.911.424</b>	<b>39.275.021</b>



<b>PASSIVER</b>		30.04.19	30.04.18
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	7.890.745	7.954.432
	Overført resultat	411.451	519.155
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.427.196</b>	<b>8.598.587</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.894.000	1.942.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.894.000</b>	<b>1.942.000</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	26.903.270	27.158.409
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.903.270</b>	<b>27.158.409</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	256.232	255.039
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	78.805	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	269	0
	Selskabsskat	281.215	246.115
	Anden gæld	1.038.449	1.040.198
	Periodeafgrænsningsposter	31.988	34.673
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.686.958</b>	<b>1.576.025</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.590.228</b>	<b>28.734.434</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>39.911.424</b>	<b>39.275.021</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.05.17 - 30.04.18				
Saldo pr. 01.05.17	125.000	7.960.951	-242.639	0
Overførsler til/fra andre reserver	0	-6.519	6.519	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	755.275	0
Saldo pr. 30.04.18	125.000	7.954.432	519.155	0
Egenkapitalopgørelse for 01.05.18 - 30.04.19				
Saldo pr. 01.05.18	125.000	7.954.432	519.155	0
Overførsler til/fra andre reserver	0	-63.687	63.687	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-171.391	1.000.000
Saldo pr. 30.04.19	125.000	7.890.745	411.451	1.000.000

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	226.458	201.877
I alt	226.458	201.877

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.05.18	22.917.754
Kostpris pr. 30.04.19	22.917.754
Opskrivninger pr. 01.05.18	10.886.574
Opskrivninger pr. 30.04.19	10.886.574
Af- og nedskrivninger pr. 01.05.18	-1.825.212
Afskrivninger i året	-216.426
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.19	-2.041.638
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.19	31.762.690
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.04.19	21.646.350

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.19	Gæld i alt 30.04.18
Gæld til realkreditinstitutter	256.232	26.126.107	27.159.502	27.413.448
I alt	256.232	26.126.107	27.159.502	27.413.448

### 4. Eventualforpligtelser

#### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Fira Nyborg Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 27.393 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 31.763.

### 6. Anvendt regnskabspraksis

#### **GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	100	25

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris tillagt opskrivninger og fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af investeringsejendomme til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.