

# CCR-Invest Frisco ApS

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

## Årsrapport for regnskabsåret 01.05.21 - 30.04.22

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.10.22

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 - 19

---

---

**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 01.05.21 - 30.04.22 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. 30.04.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.21 - 30.04.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 27. oktober 2022

**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 01.05.21 - 30.04.22 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 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 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 27. oktober 2022

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peder Pedersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne30183

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter investering i ejendomme mv.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.21 - 30.04.22 udviser et resultat på DKK 786.130 mod DKK 855.109 for tiden 01.05.20 - 30.04.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.534.038.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2021/22 DKK	2020/21 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.384.196</b>	<b>1.469.238</b>
1	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-216.425	-216.425
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.167.771</b>	<b>1.252.813</b>
2	Finansielle indtægter	240.234	245.876
3	Finansielle omkostninger	-400.861	-401.764
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.007.144</b>	<b>1.096.925</b>
4	Skat af årets resultat	-221.014	-241.816
	<b>Årets resultat</b>	<b>786.130</b>	<b>855.109</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	700.000
	Overført resultat	786.130	155.109
	<b>I alt</b>	<b>786.130</b>	<b>855.109</b>

<b>AKTIVER</b>		30.04.22	30.04.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	31.113.415	31.329.840
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>31.113.415</b>	<b>31.329.840</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>31.113.415</b>	<b>31.329.840</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.037.969	8.160.511
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>8.037.969</b>	<b>8.160.511</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>46.479</b>	<b>790</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.084.448</b>	<b>8.161.301</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>39.197.863</b>	<b>39.491.141</b>



<b>PASSIVER</b>		30.04.22	30.04.21
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	7.763.373	7.763.373
	Overført resultat	1.645.665	859.535
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	700.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.534.038</b>	<b>9.447.908</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.751.954	1.800.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.751.954</b>	<b>1.800.000</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	26.183.011	26.421.953
6	Selskabsskat	269.060	288.816
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.452.071</b>	<b>26.710.769</b>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	237.467	238.347
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	10	58.290
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	273
	Selskabsskat	288.816	263.714
	Anden gæld	900.742	938.855
	Periodeafgrænsningsposter	32.765	32.985
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.459.800</b>	<b>1.532.464</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27.911.871</b>	<b>28.243.233</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>39.197.863</b>	<b>39.491.141</b>

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et
Egenkapitalopgørelse for 01.05.21 - 30.04.22				
Saldo pr. 01.05.21	125.000	7.763.373	859.535	700.000
Betalt udbytte	0	0	0	-700.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	786.130	0
Saldo pr. 30.04.22	125.000	7.763.373	1.645.665	0

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	216.425	216.425
I alt	216.425	216.425
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	240.234	245.876
I alt	240.234	245.876
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	400.565	401.527
Øvrige finansielle omkostninger	296	237
I alt	400.861	401.764
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	269.060	288.816
Årets regulering af udskudt skat	-48.046	-47.000
I alt	221.014	241.816

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.05.21	22.917.754
Kostpris pr. 30.04.22	22.917.754
Opskrivninger pr. 01.05.21	10.886.574
Opskrivninger pr. 30.04.22	10.886.574
Af- og nedskrivninger pr. 01.05.21	-2.474.488
Afskrivninger i året	-216.425
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.22	-2.690.913
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.22	31.113.415
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.04.22	21.242.022

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.22	Gæld i alt 30.04.21
Gæld til realkreditinstitutter	237.467	25.477.444	26.420.478	26.660.300
Selskabsskat	0	0	269.060	288.816
I alt	237.467	25.477.444	26.689.538	26.949.116

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Fira Nyborg Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 26.420 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 31.113.

## 9. 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.

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

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

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

**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 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 renteomkostninger m.v.

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

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

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.



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

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.

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

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

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig 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.

**9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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.