

**CCB EJENDOMME APS  
NAVERLAND 34, 2600 GLOSTRUP  
CVR.NR. 30 56 62 03**

**ÅRSRAPPORT  
1. JANUAR 2022 - 31. DECEMBER 2022  
16. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22. juni 2023

---

dirigent Henrik Friborg Jacobsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledelsespåtegning 2

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport 3

**Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis 6-8

Resultatopgørelse 9

Balance 10-11

Egenkapitalopgørelse 12

Noter 13-15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for CCB Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 28. juni 2023

Direktion

---

direktør Henrik Friborg Jacobsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til den daglige ledelse i CCB Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for CCB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 28. juni 2023  
GBH REVISION & RÅDGIVNING  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-NR. 17 61 04 30

Per Bering  
registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
mne 10842

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	CCB Ejendomme ApS Naverland 34 2600 Glostrup  CVR. nr.: 30 56 62 03 Stiftelsesdato: 10. april 2007 Hjemsteds kommune: Albertslund Regnskabsperiodens startdato: 1. januar 2022 Regnskabsperiodens slutdato: 31. december 2022 Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. januar 2021 Foregående regnskabsperiodes slutdato: 31. december 2021
<b>Direktion</b>	Direktør Henrik Friborg Jacobsen
<b>Revisor</b>	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank A/S Lyngby Hovedgade 96 2800 Kgs. Lyngby

## LEDELSESBERETNING FOR 2022

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i lighed med tidligere år af ejendomsinvestering samt udlejning af beboelse- og erhvervsejendomme.

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

Der har været nogen tomgang vedrørende beboelseslejemålene på Allerød Stationsvej på grund af en del udskiftninger i lejemålene. Der er fuld udlejning af samtlige lejemål med udgangen af 2022.

Ledelsen forventer, at selskabet i 2023 vil generere en rentabel drift fra udlejning af samtlige beboelse- og erhvervsejendomme.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CCB Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Selskabet har valgt at anvende Årsregnskabslovens §32 ved at sammendrage visse regnskabsposter og benævne disse bruttofortjeneste.

De væsentligste indregnings- og målingsprincipper er følgende:

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Husleje indregnes i henhold til lejekontrakter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat og eventuelle reguleringer fra tidligere års skatter 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.

Selskabet er sambeskattet med dets modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Dagsværdien er vurderet af uafhængige parter i 2021. Regulering til dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Særlige installationer måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Særlige installationer 10 år

Aktiver med en kostpris på kr. 31.000 og derunder indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til nominel 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.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser 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 "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, med fradrag af skattemæssige underskud.

Ved negativ udskudt skat vil den udskudte skat blive aktiveret, såfremt det vurderes, at selskabet i de kommende år vil kunne udnytte den negative udskudte skat.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Proritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2022

Noter		2021	
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.331.007</b>	<b>705.829</b>
1	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger	<u>-54.397</u>	<u>-47.507</u>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.276.610</b>	<b>658.322</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	0	0
	Finansielle omkostninger	<u>-649.198</u>	<u>-562.438</u>
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>627.412</b>	<b>95.884</b>
2	Skat af årets resultat	<u>-138.219</u>	<u>-21.391</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>489.193</u></b>	<b><u>74.493</u></b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>489.193</u>	<u>74.493</u>
	<b>RESULTATDISPONERING I ALT</b>	<b><u>489.193</u></b>	<b><u>74.493</u></b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## A K T I V E R

<u>Noter</u>		<u>31.12.2021</u>
	Særlige installationer	395.457      449.854
3	Investeringsjendomme	<u>37.961.700</u> <u>37.961.700</u>
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>38.357.157</u></b> <b><u>38.411.554</u></b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>38.357.157</u></b> <b><u>38.411.554</u></b>
	Andre tilgodehavender	<u>218.325</u> <u>0</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>218.325</u></b> <b><u>0</u></b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>299.217</u></b> <b><u>42.606</u></b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>517.542</u></b> <b><u>42.606</u></b>
	<b>AKTIVER</b>	<b><u>38.874.699</u></b> <b><u>38.454.160</u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022****P A S S I V E R**

<u>Noter</u>		<u>31.12.2021</u>
	Virksomhedskapital	325.000
	Overført resultat	6.733.900
	Foreslået udbytte	0
	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>7.058.900</b>
	Udskudt skat	280.667
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>280.667</b>
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	20.207.584
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>20.207.584</b>
	Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	749.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.426.388
	Gæld til associerede virksomheder	0
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	137.171
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0
	Anden gæld	1.014.989
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>11.327.548</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>31.535.132</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>38.874.699</b>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

9 Ejerforhold

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1.1.2022	325.000	6.244.707	0	6.569.707
Overført af årets resultat	0	489.193	0	489.193
Foreslået udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b><u>325.000</u></b>	<b><u>6.733.900</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>7.058.900</u></b>

Virksomhedskapitalen har været uændret kr. 125.000 siden stiftelsen i 2007.

Den 19.4.2016 blev kapitalen forhøjet med kr. 100.000 og den 26.5.2017 blev kapitalen yderligere forhøjet med kr. 100.000 således, at kapitalen pr. 31.12.2021 er på kr. 325.000.

## NOTER

### 1 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke beskæftiget personale i regnskabsåret 2022, udover den til Erhvervsstyrelsen anmeldte direktør. Der er ikke udbetalt vederlag herfor.

		2021
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	137.171	56.049
Udskudt skat 1.1.2022	-279.619	-314.277
Udskudt skat 31.12.2022	280.667	279.619
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<b>138.219</b>	<b>21.391</b>

### 3 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af udlejningsejendom beliggende i Allerød Kommune og Solrød kommune.

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendomme fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante lokale forhold. Selskabets ledelse har valgt at optage selskabets investeringsejendomme til en forrentningsprocent svarende til 5,1%.

Afkastkravet kan, som følge af de normale markedsmekanismer i ejendomsmarkedet, afvige fra det af ledelsen fastsatte og er ikke nødvendigvis et udtryk for den værdi, et salg af investeringsejendommene kan indbringe. Dette gælder specielt ved et eventuelt hurtigt salg.

Ekstern vurderingsmand har medvirket til vurdering af ejendommen.

## NOTER

		2021
Investeringsejendomme, forsat		
Dagsværdi af grunde og bygninger 31.12.2022	37.961.700	37.961.700

### 4 Materielle anlægsaktiver

I materielle anlægsaktiver indgår ikke finansielle leasingaktiver.

Særlige installationer er ikke opskrevet.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31.12.2022	Første års afdrag	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	20.956.584	749.000	16.850.000
	<b>20.956.584</b>	<b>749.000</b>	<b>16.850.000</b>

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter i henhold til selskabsskattelovens regler subsidiært for skatten af de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kreditinstitutter i øvrigt samt tilknyttet virksomhed i alt kr. 30.382.972, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 37.961.700.

### 8 Nærtstående parter

Samlede renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		0
Samlede renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		438.071

## NOTER

### **9 Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Friborg Invest ApS  
Berlingsbakke 22  
2920 Charlottenlund



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Friberg Jacobsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 0d43a538-ac52-4e5c-817b-9de0818bb5f4

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-06-22 16:31:02 UTC



## Per Bering (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:17610430-RID:1060690948214

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-06-23 05:34:50 UTC



## Henrik Friberg Jacobsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 0d43a538-ac52-4e5c-817b-9de0818bb5f4

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-06-23 07:57:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: UEG81-ZTT65-WLLD-KTTE5-VU052-E4FD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>