

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

**ÅRSRAPPORT
1. JANUAR 2021 - 31. DECEMBER 2021
15. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 8. marts 2022

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 2021 - 31. december 2021 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 2021 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 8. marts 2022

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 2021 – 31. december 2021 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 8. marts 2022
GBH REVISION & RÅDGIVNING
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-NR. 17 61 04 30

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CCB Ejendomme ApS Naverland 34 2600 Glostrup CVR. nr.: 30 56 62 03 Stiftelsesdato: 10. april 2007 Hjemsteds kommune: Albertslund Regnskabsperiodens startdato: 1. januar 2021 Regnskabsperiodens slutdato: 31. december 2021 Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. januar 2020 Foregående regnskabsperiodes slutdato: 31. december 2020
Direktion	Direktør Henrik Friborg Jacobsen
Revisor	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S Lyngby Hovedgade 96 2800 Kgs. Lyngby

LEDELSESBERETNING FOR 2021

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i begyndelsen af 2021 investeret i to ejendomme beliggende på Solrød Strandvej.

Ejendommene har været fuldt udlejet i perioden.

Der har været nogen tomgang vedrørende beboelseslejemålene på Allerød Stationsvej på grund af en vandskade og en manglende myndighedsgodkendelse på et lejemål.

Godkendelsen er dog på plads pr. januar 2022 og der forventes herefter fuld udlejning af samtlige lejemål i den resterende del af 2022.

Årets resultat for 2021 udgør kr. 74.493 og egenkapitalen pr. 31. december 2021 udgør kr. 6.569.707.

Covid-19 situationen har ikke haft nævneværdig påvirkning af udlejningsaktivitet i 2021.

Ledelsen forventer, at selskabet i 2022 vil generere en rentabel drift fra udlejning af samtlige beboelse- og erhvervsjendomme.

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 2021 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 foråret 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. 30.700 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 2021

Noter		2020 Kr. 1.000
	BRUTTOFORTJENESTE	705.829 1.001
1	Personaleomkostninger	0 0
	Afskrivninger	<u>-47.507</u> <u>-40</u>
	DRIFTSRESULTAT	658.322 961
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	0 1.365
	Finansielle indtægter	0 1.460
	Finansielle omkostninger	<u>-562.438</u> <u>-577</u>
	RESULTAT FØR SKAT	95.884 3.209
2	Skat af årets resultat	<u>-21.391</u> <u>-585</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>74.493</u> <u>2.624</u>
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	<u>74.493</u> <u>2.624</u>
	RESULTATDISPONERING I ALT	<u>74.493</u> <u>2.624</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**A K T I V E R**

<u>Noter</u>		<u>31.12.2020</u> <u>Kr. 1.000</u>
	Særlige installationer	449.854 353
3	Investeringsejendomme	<u>37.961.700</u> <u>28.200</u>
4	Materielle anlægsaktiver	<u>38.411.554</u> <u>28.553</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>38.411.554</u> <u>28.553</u>
	Likvide beholdninger	<u>42.606</u> <u>224</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>42.606</u> <u>224</u>
	AKTIVER	<u>38.454.160</u> <u>28.777</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

P A S S I V E R

<u>Noter</u>		<u>31.12.2020</u> <u>Kr. 1.000</u>
	Virksomhedskapital	325.000 325
	Overført resultat	6.244.707 6.170
	Foreslået udbytte	<u>0</u> <u>0</u>
	EGENKAPITAL	<u>6.569.707</u> <u>6.495</u>
	Udskudt skat	<u>279.619</u> <u>315</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>279.619</u> <u>315</u>
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	<u>20.933.314</u> <u>17.417</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser	<u>20.933.314</u> <u>17.417</u>
	Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	757.000 715
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.056.317 2.641
	Gæld til associerede virksomheder	0 3
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	56.049 271
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.219 2
	Anden gæld	<u>797.935</u> <u>918</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>10.671.520</u> <u>4.550</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>31.604.834</u> <u>21.967</u>
	PASSIVER	<u>38.454.160</u> <u>28.777</u>
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 1.1.2021	325.000	6.170.214	0	6.495.214
Overført af årets resultat	0	74.493	0	74.493
Foreslået udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital 31.12.2021	<u>325.000</u>	<u>6.244.707</u>	<u>0</u>	<u>6.569.707</u>

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 2021, udover den til Erhvervsstyrelsen anmeldte direktør. Der er ikke udbetalt vederlag herfor.

		2020
		Kr. 1.000
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	56.049	271
Udskudt skat 1.1.2021	-314.277	0
Udskudt skat 31.12.2021	279.619	314
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	21.391	585

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 investeringsejendommernes 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

		2020
		Kr. 1.000
Investeringsejendomme, forsat		<u> </u>
Dagsværdi af grunde og bygninger 31.12.2021	37.961.700	<u>28.200</u>
Ændring i dagsværdien i året indregnet i resultatopgørelsen	<u> </u>	<u>1.365</u>

4 Materielle anlægsaktiver

I materielle anlægsaktiver indgår ikke finansielle leasingaktiver.

Særlige installationer er ikke opskrevet.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31.12.2021	Første års afdrag	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	<u>21.690.314</u>	<u>757.000</u>	<u>17.600.000</u>
	<u>21.690.314</u>	<u>757.000</u>	<u>17.600.000</u>

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. 30.746.631, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 37.961.700.

NOTER**8 Nærtstående parter**

Samlede renteindtægter fra tilknyttede virksomheder 0

Samlede renteomkostninger til tilknyttede virksomheder 369.319

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: PID:9208-2002-2-000818184604

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-03-08 08:41:52 UTC

NEM ID 

Per Bering (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:17610430-RID:1060690948214

IP: 87.59.xxx.xxx

2022-03-08 09:05:43 UTC

NEM ID 

Henrik Friberg Jacobsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-000818184604

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-03-09 09:55:27 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 00ZCX-D0CF4-005N8-QUOTT-4AY2-5V40Y

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>