

**CCB EJENDOMME APS  
BERLINGSBAKKE 22, 2920 CHARLOTTENLUND  
CVR.NR. 30 56 62 03**

**ÅRSRAPPORT  
1. JANUAR 2023 - 31. DECEMBER 2023  
17. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. maj 2024

---

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 2023 - 31. december 2023 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 2023 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 8. maj 2024

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 2023 – 31. december 2023 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. maj 2024  
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 Berlingsbakke 22 2920 Charlottenlund  CVR. nr.: 30 56 62 03 Stiftelsesdato: 10. april 2007 Hjemsteds kommune: Gentofte Regnskabsperiodens startdato: 1. januar 2023 Regnskabsperiodens slutdato: 31. december 2023 Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. januar 2022 Foregående regnskabsperiodes slutdato: 31. december 2022
<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 2023

### 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 juli måned 2023 afhændet ejendommene på Solrød Strandvej.

Udlejningsejendommen på Allerød Stationsvej har i udgangen af 2023 og i begyndelsen af 2024 gennemgået en større facade- og tagrenovering, der på grund af ejendommens beliggenhed nær jernbanen har krævet en del ekstra sikkerhedsgodkendelser mv.

Ledelsen forventer, at selskabet i 2024 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 2023 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

Investeringsjendomme medtages til dagsværdi jfr. Årsregnskabslovens §38. Dagsværdi måles ud fra den afkastbaserede model med et forrentningskrav på 5% samt tillæg og fradrag for særlige forhold eller dagsværdien er vurderet af valuar. 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. 32.000 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 2023

<u>Noter</u>			<u>2022</u>
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>3.386.956</b>	<b>1.331.007</b>
1	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger	-54.394	-54.397
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>3.332.562</b>	<b>1.276.610</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	0	0
	Finansielle omkostninger	-547.153	-649.198
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>2.785.409</b>	<b>627.412</b>
2	Skat af årets resultat	-606.190	-138.219
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2.179.219</b>	<b>489.193</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
	Overført resultat	-820.781	489.193
	<b>RESULTATDISPONERING I ALT</b>	<b>2.179.219</b>	<b>489.193</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## A K T I V E R

<u>Noter</u>		<u>31.12.2022</u>
	Særlige installationer	341.063 395.457
3	Investeringsjendomme	<u>28.200.000</u> <u>37.961.700</u>
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>28.541.063</u> <u>38.357.157</u></b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>28.541.063</u> <u>38.357.157</u></b>
	Andre tilgodehavender	<u>15.876</u> <u>218.325</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>15.876</u> <u>218.325</u></b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>179.044</u> <u>299.217</u></b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>194.920</u> <u>517.542</u></b>
	<b>AKTIVER</b>	<b><u>28.735.983</u> <u>38.874.699</u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023****P A S S I V E R**

<u>Noter</u>		<u>31.12.2022</u>	
	Virksomhedskapital	325.000	325.000
	Overført resultat	5.913.119	6.733.900
	Foreslået udbytte	3.000.000	0
	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>9.238.119</b>	<b>7.058.900</b>
	Udskudt skat	320.740	280.667
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>320.740</b>	<b>280.667</b>
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	15.426.396	20.207.584
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>15.426.396</b>	<b>20.207.584</b>
	Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	684.000	749.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.489.666	9.426.388
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	566.117	137.171
	Anden gæld	1.010.945	1.014.989
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.750.728</b>	<b>11.327.548</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>19.177.124</b>	<b>31.535.132</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>28.735.983</b>	<b>38.874.699</b>
6	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Nærtstående parter		
9	Særlige poster		
10	Ejerforhold		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1.1.2023	325.000	6.733.900	0	7.058.900
Overført af årets resultat	0	2.179.219	0	2.179.219
Foreslået udbytte	0	-3.000.000	3.000.000	0
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>325.000</b>	<b>5.913.119</b>	<b>3.000.000</b>	<b>9.238.119</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. 31.12.2023 er på kr. 325.000.

## NOTER

### 1 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke beskæftiget personale i regnskabsåret 2023, udover den til Erhvervsstyrelsen anmeldte direktør. Der er ikke udbetalt vederlag herfor.

		2022
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	566.117	137.171
Udskudt skat 1.1.2023	-280.667	-279.619
Udskudt skat 31.12.2023	320.740	280.667
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<b>606.190</b>	<b>138.219</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%.

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

		2022
Investeringsejendomme, forsat		
Dagsværdi af grunde og bygninger 31.12.2023	<b>28.200.000</b>	<b>37.961.700</b>

### 4 Materielle anlægsaktiver

I materielle anlægsaktiver indgår ikke finansielle leasingaktiver.

Særlige installationer er ikke opskrevet.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31.12.2023	Første års afdrag	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	16.110.396	684.000	12.500.000
	<b>16.110.396</b>	<b>684.000</b>	<b>12.500.000</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. 17.600.062, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 28.200.000.

### 8 Nærtstående parter

Samlede renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		<b>0</b>
Samlede renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		<b>275.059</b>

**NOTER****9 Særlige poster**

Resultatopgørelsen i årsregnskabet for 2023 er påvirket af nedenstående særlige poster:

**Indtægter**

Gevinst salg aktiver, anlægsaktiver	<u>2.092.980</u>
-------------------------------------	------------------

<b>Samlede særlige poster</b>	<b><u>2.092.980</u></b>
-------------------------------	-------------------------

**10 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 registreret, 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: 81.235.xxx.xxx

2024-05-30 11:33:57 UTC



## Per Holtet Bering (CVR valideret)

GBH REVISION & RÅDGIVNING REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 17610430

Registreret revisor

Serienummer: 24a5c999-1878-4a0e-8497-080d7849649c

IP: 80.63.xxx.xxx

2024-05-30 12:51:54 UTC



## Henrik Friberg Jacobsen (CPR valideret)

Dirigent

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

IP: 81.235.xxx.xxx

2024-05-31 07:57:16 UTC



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 tidsstempelt 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/validator**