

**CCG Invest ApS**  
**Vitavej 71, 8300 Odder**

---

**Årsrapport for**  
**2017**

---

**CVR-nr. 36 05 00 12**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2018.

---

Jesper Markfoged Jensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for CCG Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 7. juni 2018

### **Direktion**

Nicolai Markfoged Jensen  
Direktør

Jesper Markfoged Jensen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i CCG Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for CCG Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 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.

Odder, den 7. juni 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling Brødbæk  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 11645

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

CCG Invest ApS

Vitavej 71

8300 Odder

CVR-nr.: 36 05 00 12

Stiftet: 5. marts 2014

Hjemsted: Odder

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Nicolai Markfoged Jensen, Direktør

Jesper Markfoged Jensen, Direktør

### Revisor

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Banegårdsgade 13

8300 Odder

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at foretage investering i fast ejendom, materiel, finansielle produkter samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 54.243 kr. mod 57.271 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 20.666 kr. mod 494.768 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for CCG Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Dog er præsentationen ændret for visse regnskabsposter.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger direkte forbundet med lejeindtægten.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>54.243</b>	<b>57.271</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	611.340
<b>Driftsresultat</b>	<b>54.243</b>	<b>668.611</b>
Andre finansielle indtægter	10.486	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-38.255	-34.467
<b>Resultat før skat</b>	<b>26.474</b>	<b>634.144</b>
2 Skat af årets resultat	-5.808	-139.376
<b>Årets resultat</b>	<b>20.666</b>	<b>494.768</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	20.666	494.768
<b>Disponeret i alt</b>	<b>20.666</b>	<b>494.768</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.100.000</u></b>	<b><u>1.100.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	510.016	290.176
	Periodeafgrænsningsposter	<u>7.500</u>	<u>7.500</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>517.516</u>	<u>297.676</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>5.960</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>517.516</u></b>	<b><u>303.636</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.617.516</u></b>	<b><u>1.403.636</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2017	2016
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	501.026	480.360
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>551.026</u></b>	<b><u>530.360</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	134.400	134.400
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>134.400</u></b>	<b><u>134.400</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	773.401	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	7.000
	Selskabsskat	7.184	1.376
	Anden gæld	144.505	730.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>932.090</u>	<u>738.876</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>932.090</u></b>	<b><u>738.876</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.617.516</u></b>	<b><u>1.403.636</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	38.255	34.467
	<b><u>38.255</u></b>	<b><u>34.467</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	5.808	1.376
Årets regulering af udskudt skat	0	138.000
	<b><u>5.808</u></b>	<b><u>139.376</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	488.660	488.660
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>488.660</u></b>	<b><u>488.660</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	611.340	0
Årets regulering til dagsværdi	0	611.340
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b><u>611.340</u></b>	<b><u>611.340</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>1.100.000</u></b>	<b><u>1.100.000</u></b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	50.000	50.000
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

**Noter**

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	480.360	-14.408
Årets overførte overskud eller underskud	<u>20.666</u>	<u>494.768</u>
	<b><u>501.026</u></b>	<b><u>480.360</u></b>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld på 773 t.kr. til Jyske Bank er deponeret:

Ejerpantebrev nom. 100 t.kr. med pant i Hølkenevej 51, Odder, hvor den regnskabsmæssige værdi udgør 1.100 t.kr.