

CCG Invest ApS

Vitavej 71, 8300 Odder

Årsrapport for

2023

CVR-nr. 36 05 00 12

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2024.

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 2023

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 13 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 11. maj 2024

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Odder, den 11. maj 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling Kirk Brødbæk
statsautoriseret revisor
mne11645

Selskabsoplysninger

Selskabet	CCG Invest ApS Vitavej 71 8300 Odder
	CVR-nr.: 36 05 00 12 Stiftet: 17. juli 2014 Hjemsted: Odder Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Direktion	Nicolai Markfoged Jensen, Direktør Jesper Markfoged Jensen, Direktør
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Banegårdsgade 2 8300 Odder
Dattervirksomheder	Nordisk Varmepumpe ApS, Odder Saksild Strandfælled ApS, Odder

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at foretage investeringer i fast ejendom, materiel, finansielle produkter samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og den svingende aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -29.049 kr. mod -125.609 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 67.945 kr. mod -432.905 kr. sidste år. Årets resultat blev som forventet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttotab	-29.049	-125.609
2 Personaleomkostninger	0	-229.811
Resultat før finansielle poster	-29.049	-355.420
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.821	407
Andre finansielle indtægter	11.164	16.250
Nedskrivning af finansielle aktiver	162.487	-100.845
3 Øvrige finansielle omkostninger	-113.076	-87.564
Resultat før skat	41.347	-527.172
Skat af årets resultat	26.598	94.267
Årets resultat	67.945	-432.905
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	67.945	0
Disponeret fra overført resultat	0	-432.905
Disponeret i alt	67.945	-432.905

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	2.300.000	2.300.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.300.000</u>	<u>2.300.000</u>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	40.000	0
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.250	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>41.250</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.341.250</u>	<u>2.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	255.833	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2.000
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	28.182	0
	Periodeafgrænsningsposter	10.625	254.966
	Tilgodehavender i alt	<u>294.640</u>	<u>256.966</u>
	Likvide beholdninger	<u>250.000</u>	<u>210.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>544.640</u>	<u>466.966</u>
	Aktiver i alt	<u>2.885.890</u>	<u>2.766.966</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	624.092	556.147
Egenkapital i alt	674.092	606.147
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	254.759	253.175
Hensatte forpligtelser i alt	254.759	253.175
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	1.254.901	1.311.881
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.254.901	1.311.881
Kortfristet del af langfristet gæld	68.000	62.000
Gæld til pengeinstitutter	276.204	135.111
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	17.500
Anden gæld	90.434	171.152
Periodeafgrænsningsposter	250.000	210.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	702.138	595.763
Gældsforpligtelser i alt	1.957.039	1.907.644
Passiver i alt	2.885.890	2.766.966

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 8 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	989.052	1.039.052
Årets overførte overskud eller underskud	0	-432.905	-432.905
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	556.147	606.147
Årets overførte overskud eller underskud	0	67.945	67.945
	50.000	624.092	674.092

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og den svingende aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets investeringsejendomme.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	225.269
Andre omkostninger til social sikring	0	4.542
	<u>0</u>	<u>229.811</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	113.076	87.564
	<u>113.076</u>	<u>87.564</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	688.660	688.660
Kostpris 31. december 2023	<u>688.660</u>	<u>688.660</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	1.611.340	1.611.340
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>1.611.340</u>	<u>1.611.340</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>2.300.000</u>	<u>2.300.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 ejendom med blandet anvendelse, heraf 100 m² beboelse. Ejendommen er beliggende i Hølken, Odder.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	6,72
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	6,72

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	768
Erhvervsjendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	1200

- Den erhvervsmæssig del af ejendommen forventes i kommende regnskabsår at skulle renoveres, for at opretholde den estimerede leje på 1.200 kr./m².

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	26.668	26.668
Tilgang i årets løb	40.000	0
Kostpris 31. december 2023	66.668	26.668
Nedskrivninger 1. januar 2023	-26.668	0
Årets nedskrivning	0	-26.668
Nedskrivninger 31. december 2023	-26.668	-26.668
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	40.000	0

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos CCG Invest ApS
Nordisk Varmepumpe ApS, Odder	66,67 %	-17.982	131.587	0
Saksild Strandfælled ApS, Odder	100,00 %	40.000	0	40.000
		22.018	131.587	40.000

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
6. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Tilgang i årets løb	1.250	0
Kostpris 31. december 2023	1.250	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	1.250	0

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Af selskabet likvide midler indestår tkr. 250 på deponeringskonti vedrørende projekter.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt tkr. 1.400 til sikkerhed for bankgæld tkr. 1.599. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger med en bogført værdi på tkr. 2.300.

8. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Unoterede værdipapirer og kapital- andele</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>2.300.000</u>	<u>1.250</u>

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har i tilfælde af den tilknyttede virksomhed Saksild Strandfælled ApS' eventuelle betalingsstandsning, konkurs eller anden rådighedsindskrænkning vedrørende sin formue afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for Saksild Strandfælled ApS' gæld til Draupnir Investment Advisors A/S.

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.

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.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgettede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

CCG Invest ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisation sværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.