

**CCG Invest ApS**

**Vitavej 71, 8300 Odder**

---

**Årsrapport for**

**2022**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2023.

---

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 2022**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 22. juni 2023

### 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 2022 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 22. juni 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling Kirk Brødbæk  
statsautoriseret revisor  
mne11645

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	CCG Invest ApS Vitavej 71 8300 Odder
	CVR-nr.: 36 05 00 12 Stiftet: 17. juli 2014 Hjemsted: Odder Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Nicolai Markfoged Jensen, Direktør Jesper Markfoged Jensen, Direktør
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Banegårdsgade 2 8300 Odder
<b>Dattervirksomhed</b>	Nordisk Varmepumpe 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 -125.609 kr. mod 205.383 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -432.905 kr. mod 429.696 kr. sidste år. Årets resultat blev som forventet.

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

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-125.609</b>	<b>205.383</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	1.000.000
2 Personaleomkostninger	<u>-229.811</u>	<u>-202.692</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-355.420</b>	<b>1.002.691</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	407	178
Andre finansielle indtægter	16.250	4.369
Nedskrivning af finansielle aktiver	-100.845	-327.348
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-87.564</u>	<u>-35.652</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-527.172</b>	<b>644.238</b>
Skat af årets resultat	<u>94.267</u>	<u>-214.542</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-432.905</u></b>	<b><u>429.696</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	429.696
Disponeret fra overført resultat	<u>-432.905</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-432.905</u></b>	<b><u>429.696</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
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	0	26.668
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>26.668</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.300.000</u></b>	<b><u>2.326.668</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	5.906
	Tilgodehavende selskabsskat	2.000	2.000
	Andre tilgodehavender	0	7.603
	Periodeafgrænsningsposter	254.966	177.000
	Tilgodehavender i alt	<u>256.966</u>	<u>192.509</u>
	Likvide beholdninger	<u>210.000</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>466.966</u></b>	<b><u>192.509</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.766.966</u></b>	<b><u>2.519.177</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	556.147	989.052
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>606.147</b>	<b>1.039.052</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	253.175	347.442
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>253.175</b>	<b>347.442</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	1.311.881	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.311.881	0
Kortfristet del af langfristet gæld	62.000	0
Gæld til pengeinstitutter	135.111	802.093
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	10.041
Anden gæld	171.152	320.549
Periodeafgrænsningsposter	210.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	595.763	1.132.683
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.907.644</b>	<b>1.132.683</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.766.966</b>	<b>2.519.177</b>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	559.356	609.356
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>429.696</u>	<u>429.696</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	989.052	1.039.052
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-432.905</u>	<u>-432.905</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>556.147</u></b>	<b><u>606.147</u></b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
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.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	225.269	200.663
Andre omkostninger til social sikring	4.542	2.029
	<u>229.811</u>	<u>202.692</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	87.564	35.652
	<u>87.564</u>	<u>35.652</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	688.660	488.660
Tilgang i årets løb	0	200.000
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<u>688.660</u>	<u>688.660</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	1.611.340	611.340
Årets regulering til dagsværdi	0	1.000.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<u>1.611.340</u>	<u>1.611.340</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u>2.300.000</u>	<u>2.300.000</u>

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.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2022	26.668	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>26.668</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>26.668</u></b>	<b><u>26.668</u></b>
Årets nedskrivning	<u>-26.668</u>	<u>0</u>
<b>Nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>-26.668</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>26.668</u></b>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos CCG Invest ApS
Nordisk Varmepumpe ApS, Odder	66,67 %	<u>-149.569</u>	<u>-79.126</u>	<u>0</u>
		<b><u>-149.569</u></b>	<b><u>-79.126</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt tkr. 1.400 til sikkerhed for bankgæld tkr. 1.509. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger med en bogført værdi på tkr. 2.300.

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

### Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger og andre interne omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret og indregnet i kostprisen for egenudviklede immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealiseringsværdi.

### 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.