

# **C.C.C.V Jacobsen Properties ApS**

**Arnold Nielsens Boulevard 72, 2650 Hvidovre**

**CVR-nr. 40 60 91 13**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juli 2021.

---

**Christian Jacobsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for C.C.C.V Jacobsen Properties 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 13. juli 2021

### Direktion

Christian Jacobsen

### Bestyrelse

Finn Jacobsen  
Formand

Christian Jacobsen

Ann Christina Damgaard Schiødtz

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

---

### **Til anpartshaveren i C.C.C.V Jacobsen Properties ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for C.C.C.V Jacobsen Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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.

København, den 13. juli 2021

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Morten Bo Hansen**

statsautoriseret revisor  
mne35840

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	C.C.C.V Jacobsen Properties ApS Arnold Nielsens Boulevard 72 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 40 60 91 13
	Stiftet: 21. juni 2019
	Hjemsted: Hvidovre
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Finn Jacobsen, Formand Christian Jacobsen Ann Christina Damgaard Schiødtz
<b>Direktion</b>	Christian Jacobsen
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	C.C.C.V Jacobsen Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive handel og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

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

Årets resultat efter skat udgør 874 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for C.C.C.V Jacobsen Properties 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. Virksomheden er stiftet i forrige regnskabsår, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 21. juni 2019 - 31. december 2019.

### 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 tilbageførsler 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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 danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

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”.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter C.C.C.V Jacobsen Properties ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	1/1 - 31/12 2020 kr.	21/6 - 31/12 2019 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>301.048</b>	<b>86</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	850.400	1.451
1 Personaleomkostninger	0	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.151.448</b>	<b>1.537</b>
Andre finansielle indtægter	2.859	4
2 Øvrige finansielle omkostninger	-33.369	-25
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.120.938</b>	<b>1.516</b>
3 Skat af årets resultat	-247.038	-333
<b>Årets resultat</b>	<b>873.900</b>	<b>1.183</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	873.900	1.183
<b>Disponeret i alt</b>	<b>873.900</b>	<b>1.183</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	4.400.000	3.500
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.400.000</u>	<u>3.500</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.400.000</u></b>	<b><u>3.500</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	277.833	120
Periodeafgrænsningsposter	14.274	0
Tilgodehavender i alt	<u>292.107</u>	<u>120</u>
Likvide beholdninger	<u>41.608</u>	<u>43</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>333.715</u></b>	<b><u>163</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.733.715</u></b>	<b><u>3.663</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	40.000	40
Overført resultat	2.056.757	1.183
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.096.757</b>	<b>1.223</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	506.252	319
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>506.252</b>	<b>319</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.029.609	1.090
Gæld til tilknyttede virksomheder	772.463	712
Anden langfristede gæld	88.233	85
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.890.305	1.887
5 Kortfristet del af langfristet gæld	60.000	60
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.921	40
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	59.950	14
Anden gæld	53.831	91
Periodeafgrænsningsposter	30.699	29
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	240.401	234
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.130.706</b>	<b>2.121</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.733.715</b>	<b>3.663</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Selskabskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 21. juni 2019	40.000	1.182.857	1.222.857
Egenkapital 1. januar 2020	40.000	1.182.857	1.222.857
Årets overførte overskud eller underskud	0	873.900	873.900
	<b>40.000</b>	<b>2.056.757</b>	<b>2.096.757</b>

## Noter

---

	1/1 - 31/12 2020 kr.	21/6 - 31/12 2019 t.kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>          1          </u>	<u>          1          </u>
Selskabet har i året ikke udbetalt løn. (2019: 0 kr.).		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	21.808	21
Andre finansielle omkostninger	<u>          11.561          </u>	<u>          4          </u>
	<u>          <b>33.369</b>          </u>	<u>          <b>25</b>          </u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	59.950	14
Årets regulering af udskudt skat	<u>          187.088          </u>	<u>          319          </u>
	<u>          <b>247.038</b>          </u>	<u>          <b>333</b>          </u>

## Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	2.049.254	0
Tilgang i årets løb	49.600	2.049
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>2.098.854</b>	<b>2.049</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	1.450.746	0
Årets regulering til dagsværdi	850.400	1.451
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>2.301.146</b>	<b>1.451</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>4.400.000</b>	<b>3.500</b>

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.

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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er et afkast på 6,5% lagt til grund.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 600 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.097 t.kr. til 1.695 t.kr.



## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2020 kr.</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2020 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.089.609	60.000	1.029.609	790.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	772.463	0	772.463	0
Anden langfristede gæld	88.233	0	88.233	0
	<b>1.950.305</b>	<b>60.000</b>	<b>1.890.305</b>	<b>790.000</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.090 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 4.100 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med C.C.C.V Jacobsen Holding ApS, CVR-nr. 34895775 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

# 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.”

## Christian Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-648101846356

IP: 217.61.xxx.xxx

2021-07-13 10:17:21Z

NEM ID 

## Christian Jacobsen

Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-648101846356

IP: 217.61.xxx.xxx

2021-07-13 10:17:21Z

NEM ID 

## Ann Christina Damgaard Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-684701144275

IP: 217.61.xxx.xxx

2021-07-13 10:25:09Z

NEM ID 


## Finn Jacobsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-122555950915

IP: 94.18.xxx.xxx

2021-07-13 12:02:32Z

NEM ID 

## Morten Bo Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:70547722

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-07-13 12:04:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YFIW1-EF6EB-1NDBE-BHNS1-808XQ-WF5W1

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>