



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

C.C.C.V JACOBSEN PROPERTIES APS
ARNOLD NIELSENS BOULEVARD 72, 2650 HVIDOVRE
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. juni 2024

Christian Jacobsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	C.C.C.V Jacobsen Properties ApS Arnold Nielsens Boulevard 72 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 40 60 91 13 Stiftet: 21. juni 2019 Kommune: Hvidovre Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Finn Jacobsen, formand Christian Jacobsen
Direktion	Christian Jacobsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for C.C.C.V Jacobsen Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 28. juni 2024

Direktion:

Christian Jacobsen

Bestyrelse:

Finn Jacobsen
Formand

Christian Jacobsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren 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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 28. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Willemar Kristensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34348

Mathias Meineche Rosenkrantz
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49036

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejerskab, drift og udlejning af en investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		316.224	123.573
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-100.000	1.100
DRIFTSRESULTAT		216.224	124.673
Andre finansielle indtægter.....	1	192.060	81.700
Øvrige finansielle omkostninger.....		-177.433	-74.016
RESULTAT FØR SKAT		230.851	132.357
Skat af årets resultat.....	2	-50.788	-35.756
ÅRETS RESULTAT		180.063	96.601
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		180.063	96.601
I ALT		180.063	96.601

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		4.400.000	4.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.400.000	4.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		4.400.000	4.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		309	14.625
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.917.671	2.805.025
Andre tilgodehavender.....		22.976	0
Tilgodehavender.....		2.940.956	2.819.650
Likvide beholdninger.....		57.003	26.631
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.997.959	2.846.281
AKTIVER.....		7.397.959	7.346.281
PASSIVER			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		2.224.976	2.044.913
EGENKAPITAL.....		2.264.976	2.084.913
Hensættelser til udskudt skat.....		484.494	506.494
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		484.494	506.494
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.143.485	4.294.732
Deposita.....		177.023	179.723
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	4.320.508	4.474.455
Gæld til realkreditinstitutter.....		165.000	188.904
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		41.553	47.183
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		72.788	4.928
Anden gæld.....		48.640	22.345
Periodeafgrænsningsposter.....		0	17.059
Kortfristede gældsforpligtelser.....		327.981	280.419
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.648.489	4.754.874
PASSIVER.....		7.397.959	7.346.281
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	2.044.913	2.084.913
Forslag til resultatdisponering.....		180.063	180.063
Egenkapital 31. december 2023.....	40.000	2.224.976	2.264.976

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	191.573	81.700	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	487	0	
	192.060	81.700	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	72.788	4.928	
Regulering af udskudt skat.....	-22.000	30.828	
	50.788	35.756	

Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2023.....	2.197.754	
Kostpris 31. december 2023.....	2.197.754	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	2.302.246	
Årets værdireguleringer.....	-100.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	2.202.246	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	4.400.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investeringsejen- omme
Dagsværdi 31. december 2023.....	4.400.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-100.000

Investeringsejendommen består af en udlejningsejendom i Hvidovre.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en simpel afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år, vurderes at udgøre 297tkr, hvilket bygger på en årlig markedesleje på 592tkr og årlige driftsomkostninger på 295 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 6,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,75 % ligger ligeledes på niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende boliger i området syd og vest for København.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.308.485	165.000	3.649.286	4.483.636	
Deposita.....	177.023	0	177.023	179.723	
	4.485.508	165.000	3.826.309	4.663.359	
 Eventualposter mv.					 5
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for C.C.C.V JACOBSEN HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 4.308 tkr. har virksomheden stillet sikkerhed i selskabets investeringsejendom.					
Værdien af selskabets investeringsejendom udgør 4.400 t.kr. pr. 31. december 2023.					
 Medarbejderforhold					 7
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for C.C.C.V Jacobsen Properties ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til lokaler, tab på debitorer, .

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.