

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

CC Ejendomme Beta ApS

Baltikavej 23, 2150 Nordhavn

CVR-nr. 41 05 87 30

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. januar 2023.



Anders Hedetoft
Direktør

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for CC Ejendomme Beta 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nordhavn, den 31. januar 2023

Direktion

Charlotte Raahauge Schrøder
Direktør

Bestyrelse

Anders Hedetoft
Formand

Søren Jansen

Kenneth Raahauge Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i CC Ejendomme Beta ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CC Ejendomme Beta ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31. januar 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36


Michael Beuchert
statsautoriseret revisor
mnc32794

Selskabsoplysninger

Selskabet	CC Ejendomme Beta ApS Baltikavej 23 2150 Nordhavn
	CVR-nr.: 41 05 87 30 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Anders Hedetoft, Formand Søren Jansen Kenneth Raahauge Jensen
Direktion	Charlotte Raahauge Schrøder, Direktør
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Bankforbindelse	Nordea Bank
Modervirksomhed	P. Raahauge Jensen A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.942 t.kr. mod 1.847 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 832 t.kr. mod 728 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og som forventet.

Der forventes et resultat for 2022/23 på niveau med det i år realiserede resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt begivenheder som kan påvirke indeværende års regnskabsaflæggelse.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> t.kr.
Bruttofortjeneste	1.942.461	1.847
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-912.000	-912
Driftsresultat	1.030.461	935
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	314.581	310
Øvrige finansielle omkostninger	-278.114	-306
Resultat før skat	1.066.928	939
1 Skat af årets resultat	-234.711	-211
Årets resultat	832.217	728
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	832.217	728
Disponeret i alt	832.217	728

Balance 30. september

Aktiver		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	35.191.737	36.104
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.191.737</u>	<u>36.104</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>35.191.737</u>	<u>36.104</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.741.504	6.109
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	4
	Periodeafgrænsningsposter	51.982	117
	Tilgodehavender i alt	<u>6.793.486</u>	<u>6.230</u>
	Likvide beholdninger	<u>46.047</u>	<u>175</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.839.533</u>	<u>6.405</u>
	Aktiver i alt	<u>42.031.270</u>	<u>42.509</u>

Balance 30. september

Passiver	2022	2021
Note	kr.	t.kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	22.928.780	22.096
Egenkapital i alt	22.978.780	22.146
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	8.161.338	7.939
Hensatte forpligtelser i alt	8.161.338	7.939
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	9.622.402	10.689
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.622.402	10.689
3 Kortfristet del af langfristet gæld	1.066.609	1.060
Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.125	95
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	6
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	12.584	505
Anden gæld	140.432	69
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.268.750	1.735
Gældsforpligtelser i alt	10.891.152	12.424
Passiver i alt	42.031.270	42.509
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		
6 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2021	50.000	22.096.563	22.146.563
Årets overførte overskud eller underskud	0	832.217	832.217
	50.000	22.928.780	22.978.780

Noter

	2021/22 kr.	2020/21 t.kr.		
1. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	12.584	0		
Årets regulering af udskudt skat	222.127	215		
Andre skatter	0	-4		
	234.711	211		
2. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. oktober 2021	58.849.837	58.850		
Kostpris 30. september 2022	58.849.837	58.850		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	-22.746.100	-21.834		
Årets afskrivninger	-912.000	-912		
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	-23.658.100	-22.746		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	35.191.737	36.104		
3. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 30/9 2022 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/9 2022 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	10.689.011	1.066.609	9.622.402	4.257.988
	10.689.011	1.066.609	9.622.402	4.257.988
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Der er udstedt ejerpandebrev for 7 mio. kr. med sikkerhed i grunde og bygninger til sikkerhed for koncernens bankgæld pr. 30.09.2022.				

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Der er udstedt realkreditpantebrev for 11 mio. kr. med sikkerhed i grunde og bygninger til sikkerhed for koncernens bankgæld.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for bankmellemværende med følgende koncernforbundne selskaber:

P. Raahauge Jensen A/S

PRO-Trans A/S

ContainerCare A/S

Selvskyldnerkaution er begrænset til t.kr. 11.753.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30. september 2022.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med P. Raahauge Jensen A/S, CVR-nr. 80 00 17 11, som er 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.

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

6. Nærtstående parter

Koncernregnskab

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab:

P. Raahauge Jensen A/S, Nordsøvej 15, 2150 Nordhavn, CVR. Nr.: 80 00 17 11.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CC Ejendomme Beta 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.

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 nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	40 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter CC Ejendomme Beta ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Gæld til realkreditinstitut 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.

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