

**CCR-Invest ApS**

**CVR-nr. 78484616**

**Birchs Alle 5**

**5800 Nyborg**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.09.2016

**Dirigent**

---

Navn: Finn Ravn

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/16	10
Balance pr. 30.04.2016	11
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

CCR-Invest ApS  
Birchs Alle 5  
5800 Nyborg

CVR-nr.: 78484616

Hjemsted: Nyborg

Regnskabsår: 01.05.2015 - 30.04.2016

### **Direktion**

Finn Ravn

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 for CCR-Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 23.09.2016

### Direktion

Finn Ravn

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i CCR-Invest ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CCR-Invest ApS for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

##### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet i årets løb har udarbejdet ikke korrekte momsangivelser, hvilket er i strid med momsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 23.09.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Johnny Bækholm  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af handel, investering og finansiering.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i regnskabsåret vurderes af ledelsen som værende tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør på balancedagen 6.053 t.kr.

Selskabet ydede i regnskabsåret 2014/15 et koncerntilskud til datterselskabet CCR-Skejby ApS på 2.000 t.kr.

Ledelsen forventer, at det nødvendige kapitalberedskab i selskabet vil være til stede det kommende år, idet ledelsen om nødvendigt fortsat vil understøtte selskabet likviditetsmæssigt.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.



## Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse. Øvrige ændringer indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige vurderinger af dagsværdien.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
-----------	--------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter skat.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter såvel børsnoterede aktier og obligationer samt unoterede værdipapirer. Værdipapirerne måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>462.683</b>	<b>339</b>
Af- og nedskrivninger	1	(85.358)	(76)
<b>Driftsresultat</b>		<b>377.325</b>	<b>263</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		738.496	414
Andre finansielle indtægter	2	4.324.928	7.465
Andre finansielle omkostninger	3	(3.425.804)	(2.432)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>2.014.945</b>	<b>5.710</b>
Skat af ordinært resultat	4	4.412	3
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.019.357</u></b>	<b><u>5.713</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		738.496	414
Overført resultat		1.280.861	5.299
		<b><u>2.019.357</u></b>	<b><u>5.713</u></b>

**Balance pr. 30.04.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		13.541.676	12.027
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>13.541.676</u></b>	<b><u>12.027</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.424.690	7.687
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b><u>8.424.690</u></b>	<b><u>7.687</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>21.966.366</u></b>	<b><u>19.714</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		274	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.461.832	11.128
Andre tilgodehavender		695.659	0
Tilgodehavende selskabsskat		494.562	175
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>12.652.327</u></b>	<b><u>11.303</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		42.004.313	44.846
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b><u>42.004.313</u></b>	<b><u>44.846</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>891.251</u></b>	<b><u>1.402</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>55.547.891</u></b>	<b><u>57.551</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u><u>77.514.257</u></u></b>	<b><u><u>77.265</u></u></b>

**Balance pr. 30.04.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	700.000	700
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.162.190	5.424
Overført overskud eller underskud		(808.896)	(2.090)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.053.294</u></b>	<b><u>4.034</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.768.079	6.888
Kreditinstitutter i øvrigt		4.301.816	4.587
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b><u>14.069.895</u></b>	<b><u>11.475</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	224.022	122
Bankgæld		10.466.580	13.334
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.097	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.409.610	6.223
Anden gæld		40.288.759	42.077
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>57.391.068</u></b>	<b><u>61.756</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>71.460.963</u></b>	<b><u>73.231</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>77.514.257</u></b>	<b><u>77.265</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	700.000	5.423.694	(2.089.757)	4.033.937
Årets resultat	0	738.496	1.280.861	2.019.357
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>700.000</b>	<b>6.162.190</b>	<b>(808.896)</b>	<b>6.053.294</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	85.358	76
	<u>85.358</u>	<u>76</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	333.840	382
Renteindtægter i øvrigt	684.722	696
Øvrige finansielle indtægter	3.306.366	6.387
	<u>4.324.928</u>	<u>7.465</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	186.688	181
Renteomkostninger i øvrigt	533.072	828
Dagsværdireguleringer	952.038	70
Øvrige finansielle omkostninger	1.754.006	1.353
	<u>3.425.804</u>	<u>2.432</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Regulering vedrørende tidligere år	(4.412)	(3)
	<u>(4.412)</u>	<u>(3)</u>



## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	12.168.394
Tilgange	1.600.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.768.394</b>
Af- og nedskrivninger primo	(141.360)
Årets afskrivninger	(85.358)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(226.718)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.541.676</b>
	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	2.262.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.262.500</b>
Opskrivninger primo	5.423.694
Andel af årets resultat	738.496
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>6.162.190</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.424.690</b>
	<b>Ejerandel %</b>
	<b>Hjemsted      Retsform</b>
Dattervirksomheder:	
CCR-Skejby ApS	Nyborg      ApS      100,00
CCR-Invest Frisco ApS	Nyborg      ApS      100,00

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>7. Virksomhedskapital</b>			
A-anparter	6.000	1,00	6.000
B-anparter	694.000	1,00	694.000
	<u>700.000</u>		<u>700.000</u>

Der er ikke sket ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår ud over ændring i regnskabsåret 2014/15 af fordeling A- og B-anparter.

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014/15 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.</u>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	122	224.022	9.768.079	8.947.724
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	4.301.816	0
	<u>122</u>	<u>224.022</u>	<u>14.069.895</u>	<u>8.947.724</u>

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Værdipapirer og likvider, bogført værdi 42.800 t.kr., er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter.

Der er i grundejerforeningen Blegdamsgade 5 A-B og ejerforeningen Frederiksgade 18 afgivet ejerpantebrev på henholdsvis 41 t.kr. og 39 t.kr.