

**CCB EJENDOMME APS
BERLINGSBAKKE 22, 2920 CHARLOTTENLUND
CVR.NR. 30 56 62 03**

**ÅRSRAPPORT
1. JANUAR 2024 - 31. DECEMBER 2024
18. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 14. maj 2025

dirigent Henrik Friborg Jacobsen

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	2
-------------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
--	---

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5-7
--------------------------	-----

Resultatopgørelse	8
-------------------	---

Balance	9-10
---------	------

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------	----

Noter	12-14
-------	-------

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for CCB Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 14. maj 2025

Direktion

direktør Henrik Friborg Jacobsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til den daglige ledelse i CCB Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for CCB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Allerød, den 14. maj 2025
GBH REVISION & RÅDGIVNING
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-NR. 17 61 04 30

Per Bering
registreret revisor
medlem af FSR - danske revisorer
mne 10842

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CCB Ejendomme ApS Berlingsbakke 22 2920 Charlottenlund CVR. nr.: 30 56 62 03 Stiftelsesdato: 10. april 2007 Hjemsteds kommune: Gentofte Regnskabsperiodens startdato: 1. januar 2024 Regnskabsperiodens slutdato: 31. december 2024 Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. januar 2023 Foregående regnskabsperiodes slutdato: 31. december 2023
Direktion	Direktør Henrik Friborg Jacobsen
Revisor	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S Lyngby Hovedgade 96 2800 Kgs. Lyngby

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CCB Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Selskabet har valgt at anvende Årsregnskabslovens §32 ved at sammendrage visse regnskabsposter og benævne disse bruttofortjeneste.

De væsentligste indregnings- og målingsprincipper er følgende:

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes i henhold til lejekontrakter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrullet i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat og eventuelle reguleringer fra tidligere års skatter 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 dets modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Dagsværdien er vurderet af uafhængige parter i 2024. Regulering til dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Særlige installationer måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

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

Særlige installationer	10 år
------------------------	-------

Aktiver med en kostpris på kr. 33.100 og derunder indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, med fradrag af skattemæssige underskud.

Ved negativ udskudt skat vil den udskudte skat blive aktiveret, såfremt det vurderes, at selskabet i de kommende år vil kunne udnytte den negative udskudte skat.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Proritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2024

<u>Noter</u>		<u>2023</u>
	BRUTTOFORTJENESTE	817.686 3.386.956
2	Personaleomkostninger	0
	Afskrivninger	<u>-54.397 -54.394</u>
	DRIFTSRESULTAT	763.289 3.332.562
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	0
	Finansielle omkostninger	<u>-313.184 -547.153</u>
	RESULTAT FØR SKAT	450.105 2.785.409
3	Skat af årets resultat	<u>-99.023 -606.190</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>351.082 2.179.219</u>
	Forslag til resultatdisponering	
	Udbytte for regnskabsåret	0 3.000.000
	Overført resultat	<u>351.082 -820.781</u>
	RESULTATDISPONERING I ALT	<u>351.082 2.179.219</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

A K T I V E R

<u>Noter</u>		<u>31.12.2023</u>
	Særlige installationer	286.666 341.063
4	Investeringsjendomme	<u>28.200.000</u> <u>28.200.000</u>
5	Materielle anlægsaktiver	<u>28.486.666</u> <u>28.541.063</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>28.486.666</u> <u>28.541.063</u>
	Andre tilgodehavender	<u>99.002</u> <u>15.876</u>
	Tilgodehavender	<u>99.002</u> <u>15.876</u>
	Likvide beholdninger	<u>408.342</u> <u>179.044</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>507.344</u> <u>194.920</u>
	AKTIVER	<u>28.994.010</u> <u>28.735.983</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**P A S S I V E R**

<u>Noter</u>		<u>31.12.2023</u>
	Virksomhedskapital	325.000 325.000
	Overført resultat	6.264.201 5.913.119
	Foreslået udbytte	0 3.000.000
	EGENKAPITAL	6.589.201 9.238.119
	Udskudt skat	316.337 320.740
	HENSATTE FORPLIGTELSE	316.337 320.740
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	14.733.605 15.426.396
6	Langfristede gældsforpligtelser	14.733.605 15.426.396
	Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	700.000 684.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.450.034 1.489.666
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	103.426 566.117
	Anden gæld	1.101.407 1.010.945
	Kortfristede gældsforpligtelser	7.354.867 3.750.728
	GÆLDSFORPLIGTELSE	22.088.472 19.177.124
	PASSIVER	28.994.010 28.735.983

- 1 Selskabets væsentligste aktiviteter
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter
- 10 Ejerforhold

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1.1.2024	325.000	5.913.119	3.000.000	9.238.119
Overført af årets resultat	0	351.082	0	351.082
Udbetalt udbytte			-3.000.000	-3.000.000
Foreslået udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital 31.12.2024	<u>325.000</u>	<u>6.264.201</u>	<u>0</u>	<u>6.589.201</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret kr. 125.000 siden stiftelsen i 2007.

Den 19.4.2016 blev kapitalen forhøjet med kr. 100.000 og den 26.5.2017 blev kapitalen yderligere forhøjet med kr. 100.000 således, at kapitalen pr. 31.12.2024 er på kr. 325.000.

NOTER

1 Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i lighed med tidligere år af ejendomsinvestering samt udlejning af beboelse- og erhvervsjendomme.

2023

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke beskæftiget personale i regnskabsåret 2024, udover den til Erhvervsstyrelsen anmeldte direktør. Der er ikke udbetalt vederlag herfor.

Antal fuldtidsbeskæftigede personer i gennemsnit	0	0
--	---	---

3 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	103.426	566.117
Udskudt skat 1.1.2024	-320.740	-280.667
Udskudt skat 31.12.2024	316.337	320.740
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	99.023	606.190

4 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af udlejningsejendom beliggende i Allerød Kommune og Solrød kommune.

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendomme fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommenes forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante lokale forhold. Selskabets ledelse har valgt at optage selskabets investeringsejendomme til en forrentningsprocent svarende til 5%.

NOTER

Afkastkravet kan, som følge af de normale markedsmekanismer i ejendomsmarkedet, afvige fra det af ledelsen fastsatte og er ikke nødvendigvis et udtryk for den værdi, et salg af investeringsejendommene kan indbringe. Dette gælder specielt ved et eventuelt hurtigt salg.

Ekstern vurderingsmand har medvirket til vurdering af ejendommen.

		<u>2023</u>
Dagsværdi af grunde og bygninger 31.12.2024	<u>28.200.000</u>	<u>28.200.000</u>

5 Materielle anlægsaktiver

I materielle anlægsaktiver indgår ikke finansielle leasingaktiver.

Særlige installationer er ikke opskrevet.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31.12.2024</u>	<u>Første års afdrag</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Realkreditinstitutter	<u>15.433.605</u>	<u>700.000</u>	<u>11.500.000</u>
	<u>15.433.605</u>	<u>700.000</u>	<u>11.500.000</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter i henhold til selskabsskattelovens regler subsidiært for skatten af de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kreditinstitutter i øvrigt samt tilknyttet virksomhed i alt kr. 20.883.639, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 28.200.000.

NOTER

9 Nærtstående parter

Samlede renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>
Samlede renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	<u>162.251</u>

10 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Friborg Invest ApS
Berlingsbakke 22
2920 Charlottenlund

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Friborg Jacobsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 0d43a538-ac52-4e5c-817b-9de0818bb5f4

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-05-14 14:39:08 UTC



Per Holtet Bering (CVR valideret)

GBH REVISION & RÅDGIVNING REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 17610430

Registreret revisor

Serienummer: 24a5c999-1878-4a0e-8497-080d7849649c

IP: 80.63.xxx.xxx

2025-05-14 15:14:03 UTC



Henrik Friborg Jacobsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 0d43a538-ac52-4e5c-817b-9de0818bb5f4

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-05-15 05:58:23 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.