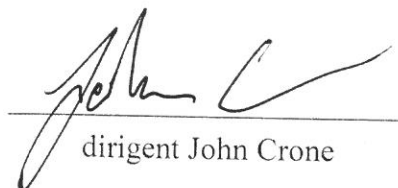


CC EJENDOMME APS
RASMUS SIGVARDTSVEJ 17, OREHOVED, 4840 NØRRE ALSLEV
CVR.NR. 28 49 79 46

ÅRSRAPPORT
1. JANUAR 2024 - 31. DECEMBER 2024
20. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 3. juli 2025



dirigent John Crone

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3-5
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-16

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for CC Ejendomme 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 2024 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

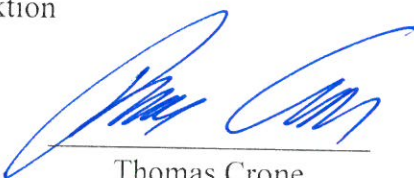
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Alslev, den 27. juni 2025

Direktion



John Crone



Thomas Crone

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i CC Ejendomme ApS

Konklusion med forbehold

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Standarden om udvidet gennemgang kræver, at revisor udfører en række supplerende handlinger, herunder indhentelse af en engagementsbekræftelse hos selskabets udenlandske pengeinstitut. Det har ikke været muligt at indhente en sådan bekræftelse fra selskabets udenlandske pengeinstitut, hvilket er en begrænsning i vores arbejde.

Vi tager derfor forbehold for, om den eventuelle yderligere information, som en indhentelse af en engagementsforespørgsel vil give, er korrekt medtaget i årsregnskabet.

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

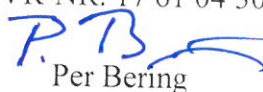
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Allerød, den 27. juni 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**

CC Ejendomme ApS
Rasmus Sigvardtsvej 17, Orehoved
4840 Nørre Alslev

CVR. nr.: 28 49 79 46
Stiftelsesdato: 2. marts 2005
Hjemsteds kommune: Guldborgsund
Regnskabsperiodens startdato: 1. januar 2024
Regnskabsperiodens slutdato: 31. december 2024
Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. januar 2023
Foregående regnskabsperiodes slutdato: 31. december 2023

Direktion

Direktør John Crone
Direktør Thomas Crone

Revisor

GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab
M. D. Madsensvej 13
3450 Allerød

Pengeinstitut

Ostsee Sparkasse

LEDELSESBERETNING FOR 2024

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i lighed med tidligere år af ejendomsinvestering samt udlejning af beboelsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været aktivitet i selskabets danske ejendom i 2024 idet ejendommen skal renoveres.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CC 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.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i forbindelse med lejeperioden. 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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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:

Grunde og bygninger (restværdi kr. 16.784.980)	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (restværdi kr. 0)	3 - 10 år

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Prioritetsgæld 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	547.680 -44.852
1	Personaleomkostninger	0 0
	Afskrivninger	<u>-85.290 -88.207</u>
	DRIFTSRESULTAT	462.390 -133.059
	Finansielle indtægter	5.130 2.997
	Finansielle omkostninger	<u>-551.161 -635.365</u>
	RESULTAT FØR SKAT	-83.641 -765.427
2	Skat af årets resultat	<u>807 9.146</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>-82.834 -756.281</u>
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	<u>-82.834 -756.281</u>
	RESULTATDISPONERING I ALT	<u>-82.834 -756.281</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

A K T I V E R

<u>Noter</u>		<u>31.12.2023</u>
	Grunde og bygninger	20.114.190 20.199.480
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0 0
3	Materielle anlægsaktiver	20.114.190 20.199.480
	ANLÆGSAKTIVER	20.114.190 20.199.480
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	107.113 102.997
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	365.257 0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	807 9.146
	Andre tilgodehavender	445.799 45.540
	Tilgodehavender	918.976 157.683
	Likvide beholdninger	141.954 726.106
	OMSÆTNINGSAKTIVER	1.060.930 883.789
	AKTIVER	21.175.120 21.083.269

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

P A S S I V E R

<u>Noter</u>		<u>31.12.2023</u>
	Virksomhedskapital	250.000 250.000
	Overført resultat	6.342.555 6.322.392
	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0 102.997
	EGENKAPITAL	6.592.555 6.675.389
	Udskudt skat	0 0
	HENSATTE FORPLIGTELSE	0 0
	Langfristede gældsforpligtelser	0 0
	Kreditinstitutter i øvrigt	10.419.906 10.829.884
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.507.750 3.267.363
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.870 3.175
	Anden gæld	1.626.039 307.458
	Kortfristede gældsforpligtelser	14.582.565 14.407.880
	GÆLDSFORPLIGTELSE	14.582.565 14.407.880
	PASSIVER	21.175.120 21.083.269

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Nærtstående parter
- 7 Ejerforhold

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Reserve for udlån og sikkerhedsst.	I alt
Egenkapital 1.1.2024	250.000	6.322.392	102.997	6.675.389
Overført af årets resultat	0	-82.834	0	-82.834
Overført til reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	102.997	-102.997	0
Egenkapital 31.12.2024	250.000	6.342.555	0	6.592.555

Den 2.3.2005 blev selskabet stiftet med en kapital på kr. 125.000. Kapitalen blev den 21.6.2005 forhøjet med kr. 125.000 således, at kapitalen pr. 31.12.2024 er på kr. 250.000

NOTER

2023

1 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
--	---	---

2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-807	-9.146
Udskudt skat 1.1.2024	0	0
Udskudt skat 31.12.2024	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	-807	-9.146

3 Materielle anlægsaktiver

I materielle anlægsaktiver indgår ikke finansielle leasingaktiver.

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på kr. 293.962.

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.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med Ostsee Sparkasse er der udstedt pantebrev i Tyske udlejningsejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi på tkr. 17.886.

NOTER**6 Nærtstående parter**

Samlede renteindtægter fra tilknyttede virksomheder 0

Samlede renteomkostninger til tilknyttede virksomheder 114.774

7 Ejerforhold

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

Crone Fliser Holding ApS
Rasmus Sigvardtsvej 17
4840 Nørre Alslev