

CCR-Invest Frisco ApS

Birchs Allé 5, 5800 Nyborg
CVR-nr. 29 44 68 49

Årsrapport for regnskabsåret 01.05.24 - 30.04.25

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.10.25

Finn Ravn
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Kolding
Birkemose Allé 19
6000 Kolding

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

Selskabet

CCR-Invest Frisco ApS
Birchs Allé 5
5800 Nyborg
Danmark
Hjemsted: Nyborg
CVR-nr.: 29 44 68 49
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

Direktion

Finn Ravn

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.24 - 30.04.25 for CCR-Invest Frisco 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. 30.04.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.24 - 30.04.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 11. september 2025

Direktionen

Finn Ravn

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i CCR-Invest Frisco ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CCR-Invest Frisco ApS for regnskabsåret 01.05.24 - 30.04.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.24 - 30.04.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

Kolding, den 11. september 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Peder Pedersen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne30183

	2024/25	2023/24
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	1.328.577	1.378.936
Personaleomkostninger	0	0
Resultat før dagsværdireguleringer	1.328.577	1.378.936
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.944.951	-216.941
Resultat af primær drift	7.273.528	1.161.995
2 Finansielle indtægter	312.217	266.510
3 Finansielle omkostninger	-735.711	-757.944
Resultat før skat	6.850.034	670.561
4 Skat af årets resultat	-1.556.092	-147.513
Årets resultat	5.293.942	523.048
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	5.293.942	523.048
I alt	5.293.942	523.048

AKTIVER

Note		30.04.25 DKK	30.04.24 DKK
	Investeringsejendomme	36.625.000	30.680.049
5	Materielle anlægsaktiver i alt	36.625.000	30.680.049
	Anlægsaktiver i alt	36.625.000	30.680.049
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.438.384	9.711.397
	Andre tilgodehavender	1	6.868
	Tilgodehavender i alt	10.438.385	9.718.265
	Omsætningsaktiver i alt	10.438.385	9.718.265
	Aktiver i alt	47.063.385	40.398.314

PASSIVER

Note	30.04.25 DKK	30.04.24 DKK
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	15.934.685	10.640.743
Egenkapital i alt	16.059.685	10.765.743
Hensættelser til udskudt skat	3.015.594	1.658.764
Hensatte forpligtelser i alt	3.015.594	1.658.764
6 Gæld til realkreditinstitutter	25.763.670	25.944.068
6 Deposita	665.225	657.175
6 Selskabsskat	199.262	193.204
Langfristede gældsforpligtelser i alt	26.628.157	26.794.447
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	174.666	142.980
Gæld til øvrige kreditinstitutter	48.479	141.955
Gæld til tilknyttede virksomheder	822.104	557.876
Selskabsskat	193.204	247.368
Anden gæld	69.821	26.000
Periodeafgrænsningsposter	51.675	63.181
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.359.949	1.179.360
Gældsforpligtelser i alt	27.988.106	27.973.807
Passiver i alt	47.063.385	40.398.314
7 Oplysninger om dagsværdi		
9 Eventualforpligtelser		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Antal medarbejdere		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.05.23 - 30.04.24				
Saldo pr. 01.05.23	125.000	8.001.299	2.116.396	10.242.695
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-8.001.299	8.001.299	0
Korrigeret saldo pr. 01.05.23	125.000	0	10.117.695	10.242.695
Forslag til resultatdisponering	0	0	523.048	523.048
Saldo pr. 30.04.24	125.000	0	10.640.743	10.765.743
Egenkapitalopgørelse for 01.05.24 - 30.04.25				
Saldo pr. 01.05.24	125.000	0	10.640.743	10.765.743
Forslag til resultatdisponering	0	0	5.293.942	5.293.942
Saldo pr. 30.04.25	125.000	0	15.934.685	16.059.685

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering i ejendomme mv.

	2024/25	2023/24
	DKK	DKK

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	300.711	266.498
Renteindtægter i øvrigt	0	12
Øvrige finansielle indtægter	11.506	0
I alt	312.217	266.510

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	16.860	0
Renteomkostninger i øvrigt	717.583	743.428
Øvrige finansielle omkostninger	1.268	14.516
I alt	735.711	757.944

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	199.262	193.204
Årets regulering af udskudt skat	1.356.830	-45.691
I alt	1.556.092	147.513

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Kostpris pr. 01.05.24	22.917.754
Kostpris pr. 30.04.25	22.917.754
Dagsværdireguleringer pr. 01.05.24	7.762.295
Dagsværdireguleringer i året	5.944.951
Dagsværdireguleringer pr. 30.04.25	13.707.246
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.25	36.625.000

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.25	Gæld i alt 30.04.24
Gæld til realkreditinstitutter	174.666	23.018.797	25.938.336	26.087.048
Deposita	0	0	665.225	657.175
Selskabsskat	0	0	199.262	193.204
I alt	174.666	23.018.797	26.802.823	26.937.427

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. 30.04.25	36.625.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	5.944.951

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.438 og et afkastkrav på 4,0%. Der er tale om en velbeliggende beboelsesejendom centralt beliggende i Århus. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand m.v.

Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Der er en naturlig usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav.

Ledelsen vurderer at den indregnede værdi er retvisende, med den usikkerhed der er forbundet hermed.

8. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

9. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Fira Nyborg Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 25.938 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 36.625.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen

Investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i egenkapitalen. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har ingen påvirkning på balance og egenkapital, mens årets resultat efter skat er forbedret med 4.637 t.DKK.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende 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, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig 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 selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.