

# Common Company II ApS

St. Sct. Peder Stræde 2, 8800 Viborg  
CVR-nr. 34 08 00 62

## Årsrapport for regnskabsåret 01.06.16 - 31.05.17

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 07.09.17

Morten Jørgensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Common Company II ApS  
St. Sct. Peder Stræde 2  
8800 Viborg  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 34 08 00 62  
Regnskabsår: 01.06 - 31.05

---

**Direktion**

---

Michael Døssing  
Morten Jørgensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Jyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.16 - 31.05.17 for Common Company II 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. 31.05.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.16 - 31.05.17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 7. september 2017

**Direktionen**

Michael Døssing

Morten Jørgensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

## Til kapitalejerne i Common Company II ApS

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Common Company II ApS for regnskabsåret 01.06.16 - 31.05.17. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.16 - 31.05.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 7. september 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen  
Statsaut. revisor

## Resultatopgørelse

Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>526.275</b>	<b>499.075</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-15.189	-10.223
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-150.744
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>511.086</b>	<b>338.108</b>
Finansielle indtægter	37.608	27.190
Finansielle omkostninger	-103.007	-97.931
<b>Resultat før skat</b>	<b>445.687</b>	<b>267.367</b>
<sup>2</sup> Skat af årets resultat	-83.456	-57.356
<b>Årets resultat</b>	<b>362.231</b>	<b>210.011</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	362.231	210.011
<b>I alt</b>	<b>362.231</b>	<b>210.011</b>

<b>AKTIVER</b>		31.05.17	31.05.16
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	10.979.887	10.995.076
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.979.887</b>	<b>10.995.076</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.979.887</b>	<b>10.995.076</b>
	Andre tilgodehavender	144.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	2.037	1.984
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>146.037</b>	<b>1.984</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	672.195
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>0</b>	<b>672.195</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>503.678</b>	<b>209.911</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>649.715</b>	<b>884.090</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.629.602</b>	<b>11.879.166</b>



		31.05.17	31.05.16
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	5.838.047	5.475.816
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.918.047</b>	<b>5.555.816</b>
	Hensættelser til udskudt skat	306.600	244.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>306.600</b>	<b>244.000</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	4.832.729	5.172.930
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.832.729</b>	<b>5.172.930</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	320.427	317.632
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	11.000
	Selskabsskat	11.515	8.544
	Anden gæld	182.176	522.136
	Periodeafgrænsningsposter	47.108	47.108
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>572.226</b>	<b>906.420</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.404.955</b>	<b>6.079.350</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>11.629.602</b>	<b>11.879.166</b>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.06.15 - 31.05.16		
Saldo pr. 01.06.15	80.000	5.265.805
Forslag til resultatdisponering	0	210.011
Saldo pr. 31.05.16	80.000	5.475.816
Egenkapitalopgørelse for 01.06.16 - 31.05.17		
Saldo pr. 01.06.16	80.000	5.475.816
Forslag til resultatdisponering	0	362.231
Saldo pr. 31.05.17	80.000	5.838.047

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i eje og udleje af ejendomme.

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	20.856	18.458
Årets regulering af udskudt skat	62.600	40.000
Regulering af skat fra tidligere år	0	-1.102
I alt	83.456	57.356

## 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.06.16	11.016.532
Kostpris pr. 31.05.17	11.016.532
Dagsværdireguleringer pr. 01.06.16	-21.456
Dagsværdireguleringer i året	-15.189
Dagsværdireguleringer pr. 31.05.17	-36.645
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.05.17	10.979.887

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings-  
ejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 565 og en afkastpro-  
cent på 4,8%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed,  
alder vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.05.17	Gæld i alt 31.05.16
Gæld til realkreditinstitutter	320.427	0	5.153.156	5.490.562
I alt	320.427	0	5.153.156	5.490.562

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.153 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.980.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

#### *Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris*

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.05.16 som ny kostpris fra 01.06.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

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.

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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter ved 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 administrationsomkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme 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, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

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

## 6. 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.

## 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 salgskostninger 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.

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 el-

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ler 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

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

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. .

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.



**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

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