

Common Company II ApS

Sct. Leonis Gade 14, 8800 Viborg
CVR-nr. 34 08 00 62

Årsrapport for regnskabsåret 01.06.23 - 31.05.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.08.24

Michael Døssing
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

Selskabet

Common Company II ApS
Sct. Leonis Gade 14
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

Associeret virksomhed

RZ-Gruppen ApS, Viborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.23 - 31.05.24 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. 31.05.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.23 - 31.05.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 15. august 2024

Direktionen

Michael Døssing

Morten Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Common Company II ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Common Company II ApS for regnskabsåret 01.06.23 - 31.05.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 31.05.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.23 - 31.05.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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.

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.

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.

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.

Viborg, den 15. august 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne26713

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje ejendomme samt investeringsaktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.06.23 - 31.05.24 udviser et resultat på DKK -515.618 mod DKK 692.315 for tiden 01.06.22 - 31.05.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.915.243.

Årets resultat skyldes den negative udvikling i det associerede selskab, og rentestigningen i samfundet.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Bruttofortjeneste	955.536	951.115
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	481.878	-341.479
Resultat af primær drift	1.437.414	609.636
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.206.811	469.694
Andre finansielle indtægter	130.212	46.057
Andre finansielle omkostninger	-681.304	-370.326
Resultat før skat	-320.489	755.061
1 Skat af årets resultat	-195.129	-62.746
Årets resultat	-515.618	692.315

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-2.142.756	469.694
Overført resultat	1.627.138	222.621
I alt	-515.618	692.315

AKTIVER		31.05.24	31.05.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	24.965.751	24.184.762
3	Materielle anlægsaktiver i alt	24.965.751	24.184.762
2	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.408.154	5.443.539
2	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.000.000	1.000.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	2.408.154	6.443.539
	Anlægsaktiver i alt	27.373.905	30.628.301
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.305
	Tilgodehavende selskabsskat	21.000	0
	Andre tilgodehavender	184	12.563
	Tilgodehavender i alt	21.184	13.868
	Omsætningsaktiver i alt	21.184	13.868
	Aktiver i alt	27.395.089	30.642.169

PASSIVER		31.05.24	31.05.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	2.142.756
	Overført resultat	9.835.243	8.208.105
	Egenkapital i alt	9.915.243	10.430.861
	Hensættelser til udskudt skat	842.702	647.573
	Hensatte forpligtelser i alt	842.702	647.573
4	Gæld til realkreditinstitutter	11.603.730	11.996.936
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.603.730	11.996.936
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	238.155	529.011
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	157.926	138.888
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.470	2.260
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	11.000
	Selskabsskat	0	46.190
	Anden gæld	4.610.863	6.827.450
	Periodeafgrænsningsposter	12.000	12.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.033.414	7.566.799
	Gældsforpligtelser i alt	16.637.144	19.563.735
	Passiver i alt	27.395.089	30.642.169

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.06.22 - 31.05.23			
Saldo pr. 01.06.22	80.000	1.673.062	7.985.484
Forslag til resultatdisponering	0	469.694	222.621
Saldo pr. 31.05.23	80.000	2.142.756	8.208.105
Egenkapitalopgørelse for 01.06.23 - 31.05.24			
Saldo pr. 01.06.23	80.000	2.142.756	8.208.105
Forslag til resultatdisponering	0	-2.142.756	1.627.138
Saldo pr. 31.05.24	80.000	0	9.835.243

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
1. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	47.190
Årets regulering af udskudt skat	195.129	15.573
Regulering af skat fra tidligere år	0	-17
I alt	195.129	62.746

2. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i Andre værdipa- associerede pirer og kapital- virksomheder	andele
Kostpris pr. 01.06.23	3.300.783	1.000.000
Kostpris pr. 31.05.24	3.300.783	1.000.000
Opskrivninger pr. 01.06.23	2.142.756	0
Årets resultat fra kapitalandele	-1.206.811	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-2.828.574	0
Opskrivninger pr. 31.05.24	-1.892.629	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.05.24	1.408.154	1.000.000
Navn og hjemsted:		Ejerandel
Associerede virksomheder:		
RZ-Gruppen ApS, Viborg		31%

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.06.23	24.974.776
Tilgang i året	299.111
Kostpris pr. 31.05.24	25.273.887
Dagsværdireguleringer pr. 01.06.23	-790.014
Dagsværdireguleringer i året	481.878
Dagsværdireguleringer pr. 31.05.24	-308.136
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.05.24	24.965.751

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.05.24	Gæld i alt 31.05.23
Gæld til realkreditinstitutter	238.155	10.679.809	11.841.885	12.525.947
I alt	238.155	10.679.809	11.841.885	12.525.947

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.05.24	24.965.751
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	481.878

Selskabet anvender normalindjteningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Opgørelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakterne. Selskabet har følgende typer af investeringsejendomme:

- Boligejendomme
- Erhvervsejendomme

Boligejendomme:

Selskabets boligejendomme er beliggende i Viborg.

Opgørelsen af dagsværdien på boligejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 544 og afkastkrav på 3,95%. Der på balancedagen budgetteret med lejeintægter for det kommende år på t.DKK 631. Dagsværdien af selskabets boligejendomme udgør på balancedagen t.DKK 13.765.

Erhvervsejendomme:

Selskabets erhvervsejendomme er beliggende i Viborg.

Opgørelsen af dagsværdien på boligejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 532 og afkastkrav på 4,75%. Der på balancedagen budgetteret med lejeintægter for det kommende år på t.DKK 586. Dagsværdien af selskabets boligejendomme udgør på balancedagen t.DKK 11.201.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 12.008 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 24.966.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.800, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 13.765. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsmkostninger og 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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

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

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

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Periodeafgrænsningsposter

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