

CC Byg og Udlejning ApS

Hadsundvej 70, 9000 Aalborg
CVR-nr. 37 30 32 16

Årsrapport for regnskabsåret 02.12.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.12.16

Casper Lanng Mortensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 15

Selskabet

CC Byg og Udlejning ApS
Hadsundvej 70
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 37 30 32 16

Direktion

Casper Lanng Mortensen
Christoffer Lanng Mortensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 02.12.15 - 30.09.16 for CC Byg og Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 12. december 2016

Direktionen

Casper Lanng Mortensen

Christoffer Lanng Mortensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i CC Byg og Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CC Byg og Udlejning ApS for regnskabsåret 02.12.15 - 30.09.16 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 12. december 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består af udlejning af erhvervsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af afkastprocent og nettoleje for eksisterende lejekontrakter. Pr. 30.09.16 er alle lejemål udlejet.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 02.12.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 585.784. Balancen viser en egenkapital på DKK 635.784.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

	02.12.15	30.09.16
Note	DKK	
Lejeindtægter	171.400	
Andre eksterne omkostninger	-197.310	
Bruttotab I	-25.910	
1 Personaleomkostninger	-284.371	
Bruttotab II	-310.281	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.150.177	
Resultat af primær drift	839.896	
Andre finansielle omkostninger	-88.890	
Resultat før skat	751.006	
Skat af årets resultat	-165.222	
Årets resultat	585.784	
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	585.784	
I alt	585.784	

AKTIVER		
Note		30.09.16 DKK
	Investeringsejendomme	3.946.647
2	Materielle anlægsaktiver i alt	3.946.647
	Anlægsaktiver i alt	3.946.647
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.030
	Tilgodehavende selskabsskat	95.133
	Andre tilgodehavender	21.100
	Tilgodehavender i alt	120.263
	Omsætningsaktiver i alt	120.263
	Aktiver i alt	4.066.910

PASSIVER		30.09.16
Note		DKK
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		585.784
3 Egenkapital i alt		635.784
Hensættelser til udskudt skat		260.355
Hensatte forpligtelser i alt		260.355
Gæld til realkreditinstitutter		2.629.047
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.629.047
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		109.544
Gæld til kreditinstitutter		305.536
Deposita		89.981
Anden gæld		36.663
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		541.724
Gældsforpligtelser i alt		3.170.771
Passiver i alt		4.066.910
5 Sikkerhedsstillelser		

GENERELT

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

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

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

Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration, lokaler m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

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

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

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 ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

02.12.15
30.09.16
DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	274.804
Andre omkostninger til social sikring	3.805
Personaleomkostninger i øvrigt	5.762
I alt	284.371

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Tilgang i året	2.796.470
Kostpris pr. 30.09.16	2.796.470
Dagsværdireguleringer i året	1.150.177
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.16	1.150.177
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	3.946.647

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på den forventede nettoleje for ejendommene og en afkastprocent på 6. 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 arealer. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 02.12.15 - 30.09.16</i>		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	50.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	585.784
Saldo pr. 30.09.16	50.000	585.784

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16
Gæld til realkreditinstitutter	109.544	2.190.873	2.738.591

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.763 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.947.