

# **CC Byg og Udlejning ApS**

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

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 26.11.18

Casper Winberg Lanng  
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

**Selskabet**

---

CC Byg og Udlejning ApS  
Hadsundvej 70  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 37 30 32 16  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Casper Winberg Lanng  
Christoffer Lanng Mortensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18 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 og finansielle stilling pr. 30.09.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15. november 2018

**Direktionen**

Casper Winberg Lanng

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 01.10.17 - 30.09.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisors 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 15. november 2018

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne28606

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i 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 fastlæggelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje og en afkastprocent på 6.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.17 - 30.09.18 udviser et resultat på DKK 324.982 mod DKK 227.646 for tiden 01.10.16 - 30.09.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.188.412.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note		2017/18 DKK	2016/17 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>486.631</b>	<b>454.324</b>
1	Personaleomkostninger	-321.709	-432.934
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>164.922</b>	<b>21.390</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	317.575	321.746
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>482.497</b>	<b>343.136</b>
	Finansielle omkostninger	-65.346	-50.999
	<b>Resultat før skat</b>	<b>417.151</b>	<b>292.137</b>
	Skat af årets resultat	-92.169	-64.491
	<b>Årets resultat</b>	<b>324.982</b>	<b>227.646</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	324.982	227.646
	<b>I alt</b>	<b>324.982</b>	<b>227.646</b>

Note	AKTIVER	30.09.18	30.09.17
		DKK	DKK
	Investerings ejendomme	5.509.874	4.310.863
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.509.874</b>	<b>4.310.863</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.509.874</b>	<b>4.310.863</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	56.850	900
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>56.850</b>	<b>900</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>56.850</b>	<b>900</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.566.724</b>	<b>4.311.763</b>



Note	PASSIVER		30.09.18	30.09.17
			DKK	DKK
	Selskabskapital		50.000	50.000
	Overført resultat		1.138.412	813.430
	<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.188.412</b>	<b>863.430</b>
	Hensættelser til udskudt skat		321.882	229.713
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>321.882</b>	<b>229.713</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter		2.409.960	2.519.503
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.409.960</b>	<b>2.519.503</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		109.544	109.544
	Gæld til øvrige kreditinstitutter		1.011.510	69.143
	Deposita		58.030	77.530
	Anden gæld		467.386	442.900
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.646.470</b>	<b>699.117</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.056.430</b>	<b>3.218.620</b>
	<b>Passiver i alt</b>		<b>5.566.724</b>	<b>4.311.763</b>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.16 - 30.09.17		
Saldo pr. 01.10.16	50.000	585.784
Forslag til resultatdisponering	0	227.646
Saldo pr. 30.09.17	50.000	813.430
Egenkapitalopgørelse for 01.10.17 - 30.09.18		
Saldo pr. 01.10.17	50.000	813.430
Forslag til resultatdisponering	0	324.982
Saldo pr. 30.09.18	50.000	1.138.412

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	269.825	396.556
Pensioner	36.490	23.281
Andre omkostninger til social sikring	11.927	13.097
Andre personaleomkostninger	3.467	0
I alt	321.709	432.934
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	4

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.17	2.838.940
Tilgang i året	881.436
Kostpris pr. 30.09.18	3.720.376
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.17	1.471.923
Dagsværdireguleringer i året	317.575
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.18	1.789.498
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.18	5.509.874

## 2. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 6%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt på arealet. 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 er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

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

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.18	Gæld i alt 30.09.17
Gæld til realkreditinstitutter	109.544	1.971.785	2.519.504	2.629.047
I alt	109.544	1.971.785	2.519.504	2.629.047

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.520 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.510.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.800, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 5.510.

## 5. 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 nettoomsætning, ejendomsomkostninger og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

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

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### 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.

## 5. 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### 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.

### Aktuelle og udskudte skatter

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

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