

# CC Byg og Udlejning ApS

Gravsholtvej 15, 9310 Vodskov  
CVR-nr. 37 30 32 16

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 18.12.23

Casper Winberg Lanng  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	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  
Gravsholtvej 15  
9310 Vodskov  
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 01.10.22 - 30.09.23 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. 30.09.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 18. december 2023

**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 01.10.22 - 30.09.23 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 18. december 2023

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne28606

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.22 - 30.09.23 udviser et resultat på DKK 276.766 mod DKK 952.743 for tiden 01.10.21 - 30.09.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.492.274.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>498.577</b>	<b>405.464</b>
1	Personaleomkostninger	-50.242	-47.692
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>448.335</b>	<b>357.772</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-12.576	716.002
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>435.759</b>	<b>1.073.774</b>
	Finansielle indtægter	0	249.499
	Finansielle omkostninger	-80.945	-101.314
	<b>Resultat før skat</b>	<b>354.814</b>	<b>1.221.959</b>
	Skat af årets resultat	-78.048	-269.216
	<b>Årets resultat</b>	<b>276.766</b>	<b>952.743</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	276.766	952.743
	<b>I alt</b>	<b>276.766</b>	<b>952.743</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	9.829.248	9.841.824
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.829.248</b>	<b>9.841.824</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.829.248</b>	<b>9.841.824</b>
	Andre tilgodehavender	483	483
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>483</b>	<b>483</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>23.085</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>23.568</b>	<b>483</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.852.816</b>	<b>9.842.307</b>



<b>PASSIVER</b>		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	2.442.274	2.165.508
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.492.274</b>	<b>2.215.508</b>
	Hensættelser til udskudt skat	682.091	612.029
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>682.091</b>	<b>612.029</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	3.419.823	3.581.885
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.419.823</b>	<b>3.581.885</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	162.062	161.419
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	191.553
	Gæld til associerede virksomheder	2.400.000	2.400.000
	Deposita	124.250	124.250
	Selskabsskat	7.986	0
	Anden gæld	564.330	555.663
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.258.628</b>	<b>3.432.885</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.678.451</b>	<b>7.014.770</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.852.816</b>	<b>9.842.307</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.21 - 30.09.22		
Saldo pr. 01.10.21	50.000	1.212.765
Forslag til resultatdisponering	0	952.743
Saldo pr. 30.09.22	50.000	2.165.508
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23		
Saldo pr. 01.10.22	50.000	2.165.508
Forslag til resultatdisponering	0	276.766
Saldo pr. 30.09.23	50.000	2.442.274

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	34.974	34.423
Pensioner	3.868	3.807
Andre omkostninger til social sikring	3.300	3.212
Andre personaleomkostninger	8.100	6.250
I alt	50.242	47.692
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.22	7.497.854
Kostpris pr. 30.09.23	7.497.854
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.22	2.343.970
Dagsværdireguleringer i året	-12.576
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.23	2.331.394
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	9.829.248

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.23	Gæld i alt 30.09.22
Gæld til realkreditinstitutter	162.062	2.761.742	3.581.885	3.743.304
I alt	162.062	2.761.742	3.581.885	3.743.304

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.09.23	9.829.248
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-12.576

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 4,5% - 6,00%. 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 næsten 100% af ejendommenes samlede areal. For korttidsudlejede 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.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.581 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.829.

## 6. 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.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsmkostninger og administrationsomkostninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringssejendomme 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.

**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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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 salgskomkostninger 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.

#### 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.

## 6. 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 til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.