



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**CPLUZ EJENDOMME APS**  
**REBERBANSGADE 44, 3., 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 18. februar 2022

---

Peter Børresen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Cpluz Ejendomme ApS Reberbansgade 44, 3. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 40 33 47 26
	Stiftet: 11. marts 2019
	Kommune: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Børresen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Cpluz Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16. februar 2022

Direktion:

---

Peter Børresen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Cpluz Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Cpluz Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 16. februar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentlige aktivitet er køb og udlejning af fast ejendom, samt anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, udvisende et overskud på 11 tkr., anses for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør pr. statusdagen i alt -143 tkr. Selskabets ledelse er opmærksom på selskabslovens bestemmelser omkring kapitaltab og forventer ved egen indtjening at kunne reetablere selskabskapitalen.

Selskabets ledelse forventer, at den nødvendige likviditet og finansiering til driften i det kommende år fremskaffes i takt med behovet herfor. På baggrund af ovennævnte er årsregnskabet for 2021 udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>215.789</b>	<b>-39.760</b>
Af- og nedskrivninger.....		-115.882	-83.527
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>99.907</b>	<b>-123.287</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-118.962	-85.463
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-19.055</b>	<b>-208.750</b>
Skat af årets resultat.....	3	29.869	20.214
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>10.814</b>	<b>-188.536</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		10.814	-188.536
<b>I ALT</b> .....		<b>10.814</b>	<b>-188.536</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		10.619.848	7.470.851
Materielle anlægsaktiver.....	4	10.619.848	7.470.851
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.619.848</b>	<b>7.470.851</b>
Tilgodehavender fra salg.....		10.000	5.464
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		0	44.755
Udskudte skatteaktiver.....		52.675	0
Andre tilgodehavender.....		13.587	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		6.522	20.214
Tilgodehavender.....		82.784	70.433
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>82.784</b>	<b>70.433</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.702.632</b>	<b>7.541.284</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-182.722	-193.536
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-142.722</b>	<b>-153.536</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.028.766	5.204.391
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	7.028.766	5.204.391
Prioritetsgæld.....		49.956	88.372
Gæld til pengeinstitutter.....		212.403	16.737
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.100	5.001
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.633.203	2.352.610
Selskabsskat.....		29.328	0
Anden gæld.....		876.598	27.709
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.816.588	2.490.429
<b>GÆLDSFORPLIGTELSESR.....</b>		<b>10.845.354</b>	<b>7.694.820</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.702.632</b>	<b>7.541.284</b>
Eventualposter mv.....	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	40.000	-193.536	-153.536
Forslag til resultatdisponering.....		10.814	10.814
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>40.000</b>	<b>-182.722</b>	<b>-142.722</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	37.608	12.810		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	81.354	72.653		
	<b>118.962</b>	<b>85.463</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	22.806	-20.214		
Regulering af udskudt skat.....	-52.675	0		
	<b>-29.869</b>	<b>-20.214</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021.....		7.554.378		
Tilgang.....		3.264.879		
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>10.819.257</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		83.527		
Årets afskrivninger.....		115.882		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>		<b>199.409</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>10.619.848</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.078.722	49.956	6.830.365	5.292.763
	<b>7.078.722</b>	<b>49.956</b>	<b>6.830.365</b>	<b>5.292.763</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Cpluz A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.				

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 7.079 tkr. er der afgivet pant i virksomhedens ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 10.562 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Cpluz Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme mv. indgår i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 - 50 år	0-50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.