



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. marts 2023

Peter Børresen

CVR-NR. 40 33 47 26

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Peter Børresen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 9. marts 2023

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 2022 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 9. marts 2023

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 29 tkr., anses for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør pr. statusdagen i alt -114 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 2022 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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		328.876	215.789
Af- og nedskrivninger.....		-143.737	-115.882
DRIFTSRESULTAT		185.139	99.907
Andre finansielle omkostninger.....	2	-147.747	-118.962
RESULTAT FØR SKAT		37.392	-19.055
Skat af årets resultat.....	3	-8.226	29.869
ÅRETS RESULTAT		29.166	10.814
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		29.166	10.814
I ALT		29.166	10.814

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		10.630.594	10.619.848
Materielle anlægsaktiver.....	4	10.630.594	10.619.848
ANLÆGSAKTIVER.....		10.630.594	10.619.848
Tilgodehavender fra salg.....		0	10.000
Udskudte skatteaktiver.....		84.118	52.675
Andre tilgodehavender.....		0	13.587
Tilgodehavender.....		84.118	76.262
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		84.118	76.262
AKTIVER.....		10.714.712	10.696.110
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-153.557	-182.722
EGENKAPITAL.....		-113.557	-142.722
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.978.903	7.028.766
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	6.978.903	7.028.766
Prioritetsgæld.....		49.865	49.956
Gæld til pengeinstitutter.....		130.475	212.403
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		17.213	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	15.100
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.682.379	2.633.203
Gæld til associerede virksomheder.....	6	606.000	500.000
Selskabsskat.....		39.669	22.806
Anden gæld.....		313.765	376.598
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.849.366	3.810.066
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.828.269	10.838.832
PASSIVER.....		10.714.712	10.696.110
Eventualposter mv.....	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	-182.723	-142.723
Forslag til resultatdisponering.....		29.166	29.166
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	-153.557	-113.557

NOTER

					Note
Personaleomkostninger					
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		1		1	1
Andre finansielle omkostninger					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....		26.370		37.608	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....		121.377		81.354	
		147.747		118.962	
Skat af årets resultat					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		39.669		22.806	3
Regulering af udskudt skat.....		-31.443		-52.675	
		8.226		-29.869	
Materielle anlægsaktiver					
				Grunde og bygninger	4
Kostpris 1. januar 2022.....				10.819.257	
Tilgang.....				154.483	
Kostpris 31. december 2022.....				10.973.740	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....				199.409	
Årets afskrivninger				143.737	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....				343.146	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....				10.630.594	
Langfristede gældsforpligtelser					
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	5
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.028.768	49.865	4.921.401	7.078.722	
	7.028.768	49.865	4.921.401	7.078.722	
Gæld til associerede virksomheder					
Eventualposter mv.					
Hæftelse i sambeskatningen					
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****8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 7.029 tkr. er der afgivet pant i virksomhedens ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 10.631 tkr. pr. 31. december 2022.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Cpluz Ejendomme ApS for 2022 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 nettosalgpris 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.