

CC Byg og Udlejning ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.24 - 30.04.25

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.10.25

Casper Winberg Lanng
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Aalborg Øst
Langagervej 1
9220 Aalborg Øst

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 17

Selskabet

CC Byg og Udlejning ApS
Gravsholtvej 15
9310 Vodskov
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 37 30 32 16
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

Direktion

Casper Winberg Lanng
Christoffer Lanng Mortensen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Spar Nord A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.24 - 30.04.25 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. 30.04.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.24 - 30.04.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 21. oktober 2025

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 01.10.24 - 30.04.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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 21. oktober 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne28606

	01.10.24	30.04.25	2023/24
Note	DKK		DKK
Bruttofortjeneste	377.668	682.417	
2 Personaleomkostninger	-30.427	-48.526	
Resultat før dagsværdireguleringer	347.241	633.891	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	147.244	-50.759	
Resultat af primær drift	494.485	583.132	
Finansielle indtægter	123	656	
Finansielle omkostninger	-95.274	-74.151	
Resultat før skat	399.334	509.637	
Skat af årets resultat	-87.982	-112.104	
Årets resultat	311.352	397.533	
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat	311.352	397.533	
I alt	311.352	397.533	

AKTIVER

Note		30.04.25 DKK	30.09.24 DKK
	Investeringsejendomme	9.925.733	9.778.489
3	Materielle anlægsaktiver i alt	9.925.733	9.778.489
	Anlægsaktiver i alt	9.925.733	9.778.489
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	48.613
	Andre tilgodehavender	483	483
	Tilgodehavender i alt	483	49.096
	Likvide beholdninger	259.797	89.896
	Omsætningsaktiver i alt	260.280	138.992
	Aktiver i alt	10.186.013	9.917.481

PASSIVER

Note	30.04.25 DKK	30.09.24 DKK
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.151.160	2.839.808
Egenkapital i alt	3.201.160	2.889.808
Hensættelser til udskudt skat	769.075	703.885
Hensatte forpligtelser i alt	769.075	703.885
4 Gæld til realkreditinstitutter	3.224.697	3.289.823
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.224.697	3.289.823
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	131.000	130.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.200	0
Gæld til associerede virksomheder	2.316.112	2.293.994
Deposita	124.250	124.250
Selskabsskat	22.792	98.296
Anden gæld	388.727	387.425
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.991.081	3.033.965
Gældsforpligtelser i alt	6.215.778	6.323.788
Passiver i alt	10.186.013	9.917.481

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24		
Saldo pr. 01.10.23	50.000	2.442.275
Forslag til resultatdisponering	0	397.533
Saldo pr. 30.09.24	50.000	2.839.808
Egenkapitalopgørelse for 01.10.24 - 30.04.25		
Saldo pr. 01.10.24	50.000	2.839.808
Forslag til resultatdisponering	0	311.352
Saldo pr. 30.04.25	50.000	3.151.160

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

	01.10.24	
	30.04.25	2023/24
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	22.844	39.851
Pensioner	2.526	4.411
Andre omkostninger til social sikring	57	264
Andre personaleomkostninger	5.000	4.000
I alt	30.427	48.526
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings ejendomme
Kostpris pr. 01.10.24	7.497.854
Kostpris pr. 30.04.25	7.497.854
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.24	2.280.635
Dagsværdireguleringer i året	147.244
Dagsværdireguleringer pr. 30.04.25	2.427.879
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.25	9.925.733

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.25	Gæld i alt 30.09.24
Gæld til realkreditinstitutter	131.000	2.662.396	3.355.697	3.419.823
I alt	131.000	2.662.396	3.355.697	3.419.823

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. 30.04.25	9.925.733
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	147.244

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 4,75% - 8,50%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på næsten 100% af ejendommens 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.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.356 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.926.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 600, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 9.926. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 600 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende område:

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har ændret regnskabsår fra 01.10 - 30.09 til 01.05 - 30.04. Første regnskabsår efter omlægningen udgør perioden 01.10.24 - 30.04.25. Omlægningen er gennemført som følge af tilpasning til sæsonmønstrene i virksomheden og dermed et mere retvisende billede af den samlede finansielle stilling. Sammenligningstallene er derfor ikke sammenlignelige, da regnskabsåret for sammenligningsåret er 12 måneder og indeværende år er for 7 måneder.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 renteomkostninger 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.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.