

C UDLEJNING ApS

Øster Kærvej 35,

9700 Brønderslev

CVR-nr. 34692939

Årsrapport for 2024

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15-05-2025

Mathias Christensen
Dirigent

Agillix

ERHVERVSPARKEN 1, 9700 BRØNDERSLEV - CVR 45000370 - TLF NR. 96 242424

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for C UDLEJNING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 15-05-2025

Direktion

Mathias Christensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i C UDLEJNING ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for C UDLEJNING ApS for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 opstilling af årsregnskabet, er virksomhedens 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, De 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.

Brønderslev, den 15-05-2025

Agillix Fmba

CVR-nr. 45000370

Henning Hoppe
Registreret revisor
mne8315

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Virksomheden | C UDLEJNING ApS Øster Kærvej 35, 9700 Brønderslev |
| CVR-nr. | 34692939 |
| Stiftelsesdato | 15-08-2012 |
| Hjemsted | Brønderslev |
| Regnskabsår | 01-01-2024 - 31-12-2024 |
| Direktion | Mathias Christensen |
| Revisor | Agillix Fmba Hobrovej 437 9200 Aalborg SV |
| CVR-nr. | 45000370 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive udlejningsvirksomhed samt at foretage investeringer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. 1.605.815, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 20.013.933, og en egenkapital på kr. 5.774.762.

Resultatopgørelse

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 421.280 | 332.250 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -20.833 | -15.000 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | 3.153.176 | 818.638 |
| Driftsresultat | | 3.553.623 | 1.135.888 |
| Andre finansielle indtægter | | 216.577 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | | -513.372 | -351.100 |
| Resultat før skat | | 3.256.828 | 784.788 |
| Skat af årets resultat | | -1.651.013 | -10.274 |
| Årets resultat | | 1.605.815 | 774.514 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 1.605.815 | 774.514 |
| Resultatdisponering | | 1.605.815 | 774.514 |

Balance 31. december 2024

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 19.881.165 | 13.202.989 |
| Produktionsanlæg og maskiner | | 74.167 | 45.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | <u>19.955.332</u> | <u>13.247.989</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>19.955.332</u> | <u>13.247.989</u> |
| Tilgode Skattekonto | | 3.601 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 55.000 | 80.000 |
| Tilgodehavender | | <u>58.601</u> | <u>80.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>58.601</u> | <u>80.000</u> |
| Aktiver | | <u>20.013.933</u> | <u>13.327.989</u> |

Balance 31. december 2024

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 5.694.762 | 4.088.946 |
| Egenkapital | | 5.774.762 | 4.168.946 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 7.369.221 | 3.315.572 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 7.369.221 | 3.315.572 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 139.447 | 79.983 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 9.233 | 0 |
| Gæld til banker | | 493.309 | 1.080.262 |
| Depositum | | 379.250 | 170.500 |
| Selskabsskat | | 1.639.013 | 41.308 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 29.274 | 5.089 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 4.180.424 | 4.466.329 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 6.869.950 | 5.843.471 |
| Gældsforpligtelser | | 14.239.171 | 9.159.043 |
| Passiver | | 20.013.933 | 13.327.989 |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 5 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomheds kapital | Overført resultat | I alt |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 01-01-2024 | 80.000 | 4.088.947 | 4.168.947 |
| Årets resultat | | 1.605.815 | 1.605.815 |
| Egenkapital 31-12-2024 | 80.000 | 5.694.762 | 5.774.762 |

Noter

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|----------------------------|-------------------------------------|
| 1. Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 513.372 | 351.100 |
| | 513.372 | 351.100 |
| 2. Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | Produktionsanlæg og maskiner |
| Kostpris primo | 8.960.086 | 75.000 |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 3.525.000 | 50.000 |
| Kostpris ultimo | 12.485.086 | 125.000 |
| Af- og nedskrivninger primo | 0 | -30.000 |
| Årets afskrivninger | 0 | -20.833 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 | -50.833 |
| Dagsværdireguleringer primo | 4.242.903 | 0 |
| Årets reguleringer | 3.153.176 | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 7.396.079 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 19.881.165 | 74.167 |

Selskabets ejendomme er beboelsesejendomme beliggende i Brønderslev og Lønstrup.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelsen af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelsen af dagsværdien for investeringsejendomme er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på 1.115 tkr. og et afkastkrav på 6%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstandard og udlejningsgrad, herunder under vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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 investeringsejendommen.

3. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år kr. | Forfald indenfor 1 år kr. | Forfald efter 5 år kr. |
|--------------------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 7.369.221 | 139.447 | 7.024.329 |
| | 7.369.221 | 139.447 | 7.024.329 |

Noter

2024
kr.

2023
kr.

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.784, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 16.755.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 2.192 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 3.126.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for C UDLEJNING ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, med fradrag af omkostninger til udlejning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang har fundet sted og indtægten kan opgøres pålideligt.

Omkostninger til udlejning

Omkostninger til udlejning indeholder årets forbrug samt vedligehold vedrørende lejemål.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier.

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år | 0% |

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 6%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til selskabsdeltagere samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.