

MERETE CORDES EJENDOMME ApS

Solsortvej 49
2000 Frederiksberg

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/02/2020

Merete Cordes
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden MERETE CORDES EJENDOMME ApS
Solsortvej 49
2000 Frederiksberg

e-mailadresse: mail@meretecordes.dk

CVR-nr: 10046610
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor REVISIONSFIRMAET KURT ASTRUP APS
Fyrresvinget 11
2840 Holte
DK Danmark
CVR-nr: 13068135
P-enhed: 1000494005

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for MERETE CORDES EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Frederiksberg, den 14/02/2020

Direktion

Inger Merete Cordes

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i MERETE CORDES EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MERETE CORDES EJENDOMME ApS for regnskabsåret 01.01.2019 -31.12.2019 på grundlag af selskabets regnskabsmateriale og øvrige oplysninger som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR-danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglige kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet er Deres ansvar.

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

Holte, 14/02/2020

Kurt Astrup , mne2408
statsautoriseret revisor
REVISIONSFIRMAET KURT ASTRUP APS
CVR: 13068135

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter i alt seks ejerlejligheder.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændre sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommene forhold i øvrig ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for acceptabelt og som forventet. Tilsvarende gælder for selskabets egenkapital og dermed selskabets økonomiske stilling.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

Generelt

Årsregnskabet for Merete Cordes Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Resultatopgørelsen er artsopdelt i beretningsform.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og er i alt væsentlighed følgende:

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssig skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 målets aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt post.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelig tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Resultatopgørelse

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, salgsomkostninger, autodrift og administration.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og - omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter - og omkostninger og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsemetode, baseret på en afkastbaseret model. Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne værdi svarer til ejendommenes handelsværdi fastlagt på en af ovenstående måder.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på

balancedagen. dagsværdien opgøres på grundlag af den seneste noterede salgskurs.

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.

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 de værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realisere, 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 udløs som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgælden og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på afslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		300.796	136.530
Bruttoresultat		300.796	136.530
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-36.075	-35.878
Resultat af ordinær primær drift		264.721	100.652
Andre finansielle indtægter		70.293	26.173
Øvrige finansielle omkostninger		-71.825	-87.224
Ordinært resultat før skat		263.189	39.601
Skat af årets resultat		-66.264	-17.996
Årets resultat		196.925	21.605
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		300.000	1.300.000
Overført resultat		-103.075	-1.278.395
I alt		196.925	21.605

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		11.870.080	11.870.080
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		200.887	176.062
Materielle anlægsaktiver i alt		12.070.967	12.046.142
Anlægsaktiver i alt		12.070.967	12.046.142
Andre værdipapirer og kapitalandele		286.043	229.861
Værdipapirer og kapitalandele i alt		286.043	229.861
Likvide beholdninger		259.990	378.135
Omsætningsaktiver i alt		546.033	607.996
Aktiver i alt		12.617.000	12.654.138

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		304.670	304.670
Overført resultat		4.427.867	4.530.942
Forslag til udbytte		300.000	1.300.000
Egenkapital i alt		5.032.537	6.135.612
Hensættelse til udskudt skat		1.404.935	1.404.935
Hensatte forpligtelser i alt		1.404.935	1.404.935
Gæld til realkreditinstitutter		4.686.859	4.694.773
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.686.859	4.694.773
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.176.316	166.088
Skyldig selskabsskat		64.901	16.478
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		251.452	236.252
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.492.669	418.818
Gældsforpligtelser i alt		6.179.528	5.113.591
Passiver i alt		12.617.000	12.654.138

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	304.670	4.530.942	1.300.000	6.135.612
Betalt udbytte			-1.300.000	-1.300.000
Årets resultat		-103.075	300.000	196.925
Egenkapital, ultimo	304.670	4.427.867	300.000	5.032.537

Noter

1. Oplysning om eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomheden Merete Cordes Holding ApS for skat af koncernes sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter samt udbytteskat.

2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.687 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 11.870 tkr.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1