

**Cospern Ejendomme Holding ApS**

**Østervang 40 D, 8654 Bryrup**

---

**Årsrapport for**

**2017**

---

**CVR-nr. 18 72 84 86**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2018.

---

Poul Erik Raun Nielsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Cospem Ejendomme Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bryrup, den 18. maj 2018

### **Direktion**

Poul Erik Raun Nielsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til ledelsen i Cospem Ejendomme Holding ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Cospem Ejendomme Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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 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.

Risskov, den 18. maj 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10154

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Cospern Ejendomme Holding ApS  
Østervang 40 D  
8654 Bryrup

CVR-nr.: 18 72 84 86  
Stiftet: 1. august 1995  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017

### Direktion

Poul Erik Raun Nielsen

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 23. maj 2018 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af investeringsejendomme, som omfatter beboelsesejendomme.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabets ledelse foretager årligt en måling af investeringsejendommene. Selskabets ledelse har vurderet at dagsværdi svarer til ejendomsvurderingen med tillæg af forbedringsudgifter.

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdi på investeringsejendommene.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 82.004 kr. mod 100.160 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 53.342 kr. mod -39.476 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Cospern Ejendomme Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige 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 måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, driftsudgifter på investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendomme og grunde værdiansættes til ejendomsvurderingen med tillæg af forbedringsudgifter. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>82.004</b>	<b>100.160</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-87.610
<b>Driftsresultat</b>	<b>82.004</b>	<b>12.550</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-13.504	-39.574
<b>Resultat før skat</b>	<b>68.500</b>	<b>-27.024</b>
2 Skat af årets resultat	-15.158	-12.452
<b>Årets resultat</b>	<b>53.342</b>	<b>-39.476</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
Disponeret fra overført resultat	-52.458	-142.876
<b>Disponeret i alt</b>	<b>53.342</b>	<b>-39.476</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>3.671.555</u>	<u>3.671.555</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.671.555</u>	<u>3.671.555</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.671.555</u></b>	<b><u>3.671.555</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	2.452	2
	Periodeafgrænsningsposter	<u>13.586</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>16.038</u>	<u>2</u>
	Likvide beholdninger	<u>124.974</u>	<u>188.610</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>141.012</u></b>	<b><u>188.612</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.812.567</u></b>	<b><u>3.860.167</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	200.000	200.000
5	Overført resultat	2.401.479	2.453.937
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.707.279</u></b>	<b><u>2.757.337</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	135.395	135.395
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>135.395</u></b>	<b><u>135.395</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	887.000	887.000
	Deposita	62.700	59.925
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>949.700</u>	<u>946.925</u>
7	Gældsforpligtelser	0	0
	Selskabsskat	11.158	14.260
	Anden gæld	9.035	6.250
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.193</u>	<u>20.510</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>969.893</u></b>	<b><u>967.435</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.812.567</u></b>	<b><u>3.860.167</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>9 Eventualposter</b>			

**Noter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	13.504	39.574
	<b><u>13.504</u></b>	<b><u>39.574</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	15.158	18.260
Årets regulering af udskudt skat	0	-5.808
	<b><u>15.158</u></b>	<b><u>12.452</u></b>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	3.034.166	3.303.689
Afgang i årets løb	0	-269.523
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>3.034.166</u></b>	<b><u>3.034.166</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	637.389	662.866
Årets regulering til dagsværdi	0	-25.477
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>637.389</u></b>	<b><u>637.389</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>3.671.555</u></b>	<b><u>3.671.555</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	2.453.937	2.596.813
Årets overførte overskud eller underskud	-52.458	-142.876
	<b><u>2.401.479</u></b>	<b><u>2.453.937</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte primo	103.400	101.200
Udloddet udbytte	-103.400	-101.200
Udbytte for regnskabsåret	<u>105.800</u>	<u>103.400</u>
	<b><u>105.800</u></b>	<b><u>103.400</u></b>

## 7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	887.000	887.000	887.000
Deposita	<u>0</u>	<u>62.700</u>	<u>62.700</u>	<u>59.925</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>949.700</u></b>	<b><u>949.700</u></b>	<b><u>946.925</u></b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 887 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.250 t.kr.

## 9. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.