

Cospern Ejendomme Holding ApS

Østervang 40 D, 8654 Bryrup

Årsrapport for

2016

CVR-nr. 18 72 84 86

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2017..

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 2016

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bryrup, den 24. maj 2017

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 2016 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 24. maj 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor

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 2016 - 31. december 2016

Direktion

Poul Erik Raun Nielsen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 24. maj 2017 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 100.160 kr. mod 90.032 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -39.476 kr. mod 10.175 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cospem 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af sidste års resultat før skat med 2 t.kr. Sidste års udskudt skat af praksisændringen udgør 2 t.kr., hvorefter sidste års resultat efter skat er uændret. Sidste års balancesum er uændret, mens egenkapitalen ultimo sidste års balancedag forøges med 7 t.kr. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset herfra er anvendt 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, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter, kurstab og omkostninger vedrørende indfrielse af realkreditlån 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".

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

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>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	100.160	90.032
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-87.610	-67.640
Driftsresultat	12.550	22.392
2 Øvrige finansielle omkostninger	-39.574	-14.904
Resultat før skat	-27.024	7.488
3 Skat af årets resultat	-12.452	2.687
Årets resultat	-39.476	10.175
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
Disponeret fra overført resultat	-142.876	-91.025
Disponeret i alt	-39.476	10.175

Balance 31. december

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	3.671.555	3.966.555
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.671.555</u>	<u>3.966.555</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.671.555</u>	<u>3.966.555</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	2	0
Tilgodehavender i alt	<u>2</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	188.610	44.862
Omsætningsaktiver i alt	<u>188.612</u>	<u>44.862</u>
Aktiver i alt	<u>3.860.167</u>	<u>4.011.417</u>

Balance 31. december

Passiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	200.000	200.000
6 Overført resultat	2.453.937	2.596.813
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
Egenkapital i alt	<u>2.757.337</u>	<u>2.898.013</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	135.395	141.203
Hensatte forpligtelser i alt	<u>135.395</u>	<u>141.203</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	887.000	860.194
Deposita	59.925	59.925
Langfristede gældsforpligtelser i alt	946.925	920.119
8 Gældsforpligtelser	0	6.467
Selskabsskat	14.260	13.649
Anden gæld	6.250	31.966
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.510	52.082
Gældsforpligtelser i alt	<u>967.435</u>	<u>972.201</u>
Passiver i alt	<u>3.860.167</u>	<u>4.011.417</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-25.477	-67.640
Tab ved salg af investeringsejendom (byggegrund)	-62.133	0
	<u>-87.610</u>	<u>-67.640</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	39.574	14.904
	<u>39.574</u>	<u>14.904</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	18.260	17.649
Årets regulering af udskudt skat	-5.808	-15.851
Regulering af tidligere års skat	0	-4.485
	<u>12.452</u>	<u>-2.687</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	3.303.689	3.303.689
Afgang i årets løb	-269.523	0
Kostpris ultimo	<u>3.034.166</u>	<u>3.303.689</u>
Regulering til dagsværdi primo	662.866	730.506
Årets regulering til dagsværdi	-25.477	-67.640
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>637.389</u>	<u>662.866</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.671.555</u>	<u>3.966.555</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>		
6. Overført resultat				
Overført resultat primo	2.596.813	2.687.838		
Årets overførte overskud eller underskud	-142.876	-91.025		
	<u>2.453.937</u>	<u>2.596.813</u>		
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte primo	101.200	99.800		
Udloddet udbytte	-101.200	-99.800		
Udbytte for regnskabsåret	<u>103.400</u>	<u>101.200</u>		
	<u>103.400</u>	<u>101.200</u>		
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	887.000	887.000	866.661
Deposita	<u>0</u>	<u>59.925</u>	<u>59.925</u>	<u>59.925</u>
	<u>0</u>	<u>946.925</u>	<u>946.925</u>	<u>926.586</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 887 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.250 t.kr.				
10. Eventualposter				
Eventualforpligtelser				
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.				