

**Cospern Ejendomme Holding ApS**

**Østervang 40 D, 8654 Bryrup**

---

**Årsrapport for**

**2015**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2016.

---

Poul Erik Raun Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Selskabsoplysninger**

- 3 Selskabsoplysninger

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bryrup, den 19. maj 2016

### **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 2015 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 19. maj 2016

### **Martinsen Aarhus**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 16 17 04 45

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 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Poul Erik Raun Nielsen

### Revisor

Martinsen Aarhus  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 26. maj 2016 på selskabets adresse.

## 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.

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, vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraxis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter rentekomkostninger. 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 på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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 og restværdier:

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

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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".

### 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 generalforsamlingen.

### 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 24,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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



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

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>90.031</b>	<b>66.940</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-67.640	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-2.905
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-2.408	-16.626
<b>Driftsresultat</b>	<b>19.983</b>	<b>47.409</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-14.904	-14.579
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.079</b>	<b>32.830</b>
3 Skat af årets resultat	4.673	-6.596
<b>Årets resultat</b>	<b>9.752</b>	<b>26.234</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
Disponeret fra overført resultat	-91.448	-73.566
<b>Disponeret i alt</b>	<b>9.752</b>	<b>26.234</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
5	Investeringsejendomme	<u>3.966.555</u>	<u>4.034.195</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.966.555</u>	<u>4.034.195</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.966.555</u></b>	<b><u>4.034.195</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>6.462</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>6.462</u>
	Likvide beholdninger	<u>44.861</u>	<u>79.960</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>44.861</u></b>	<b><u>86.422</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.011.416</u></b>	<b><u>4.120.617</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	200.000	200.000
7	Overført resultat	2.589.770	2.681.218
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.890.970</u></b>	<b><u>2.981.018</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	139.217	157.054
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>139.217</u></b>	<b><u>157.054</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	869.222	873.267
	Deposita	59.925	58.690
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>929.147</u>	<u>931.957</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	6.467	6.467
	Selskabsskat	13.649	5.265
	Anden gæld	31.966	38.856
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>52.082</u>	<u>50.588</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>981.229</u></b>	<b><u>982.545</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>4.011.416</u></b>	 <b><u>4.120.617</u></b>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11 Eventualposter**

**Noter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendomme, som omfatter beboelsesjendomme.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	14.904	14.579
	<b>14.904</b>	<b>14.579</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	17.649	13.094
Årets regulering af udskudt skat	-17.837	-6.498
Regulering af tidligere års skat	-4.485	0
	<b>-4.673</b>	<b>6.596</b>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	40.808	40.808
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>40.808</b>	<b>40.808</b>
Af- og nedskrivninger primo	-40.808	-37.903
Årets afskrivninger	0	-2.905
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-40.808</b>	<b>-40.808</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	3.303.689	3.303.689
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.303.689</b>	<b>3.303.689</b>
Regulering til dagsværdi primo	730.506	730.506
Årets regulering til dagsværdi	-67.640	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>662.866</b>	<b>730.506</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.966.555</b>	<b>4.034.195</b>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
<b>6. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000		
	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>		
<b>7. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	2.681.218	2.754.784		
Årets overførte overskud eller underskud	-91.448	-73.566		
	<b>2.589.770</b>	<b>2.681.218</b>		
<b>8. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte primo	99.800	300.000		
Udloddet udbytte	-99.800	-300.000		
Udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800		
	<b>101.200</b>	<b>99.800</b>		
<b>9. Gældsforpligtelser</b>				
	<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 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6.467	840.000	875.689	879.734
Deposita	0	59.925	59.925	58.690
	<b>6.467</b>	<b>899.925</b>	<b>935.614</b>	<b>938.424</b>
<b>10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 876 t.kr., er der givet pant i en af investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.250 t.kr.				
<b>11. Eventualposter</b>				
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.				