

**Cospern Ejendomme Holding ApS**

**Østervang 40E, 8654 Bryrup**

---

**Årsrapport for**

**2022**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2023.

---

**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 2022**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bryrup, den 17. april 2023

**Direktion**

Poul Erik Raun Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Cospem Ejendomme Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Cospem Ejendomme Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisors 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 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 17. april 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Holm Laursen  
statsautoriseret revisor  
mne30193

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Cospern Ejendomme Holding ApS Østervang 40E 8654 Bryrup  CVR-nr.: 18 72 84 86 Stiftet: 1. august 1995 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Poul Erik Raun Nielsen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 18. april 2023 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet indtil 01.10.2022 er drift af byggegrund. Byggegrund er herefter solgt og selskabet har ingen aktivitet herefter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -29.007 kr. mod 27.293 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -64.687 kr. mod -326.235 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-29.007</b>	<b>27.293</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-18.052	-330.595
<b>Driftsresultat</b>	<b>-47.059</b>	<b>-303.302</b>
Andre finansielle indtægter	13	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-17.641	-21.701
<b>Resultat før skat</b>	<b>-64.687</b>	<b>-325.003</b>
3 Skat af årets resultat	0	-1.232
<b>Årets resultat</b>	<b>-64.687</b>	<b>-326.235</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	117.800	614.400
Disponeret fra overført resultat	-182.487	-940.635
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-64.687</b>	<b>-326.235</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	0	225.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>225.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>225.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	5.000	6.768
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>6.148</u>
Tilgodehavender i alt	<u>5.000</u>	<u>12.916</u>
Likvide beholdninger	<u>1.281.167</u>	<u>1.623.523</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.286.167</u></b>	<b><u>1.636.439</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.286.167</u></b>	<b><u>1.861.439</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	837.018	1.019.505
Foreslået udbytte for regnskabsåret	117.800	614.400
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.154.818</u></b>	<b><u>1.833.905</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	131.349	27.534
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	131.349	27.534
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>131.349</u></b>	<b><u>27.534</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.286.167</u></b>	<b><u>1.861.439</u></b>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	1.019.505	614.400	1.833.905
Udloddet udbytte	0	0	-614.400	-614.400
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-182.487</u>	<u>117.800</u>	<u>-64.687</u>
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>837.018</u></b>	<b><u>117.800</u></b>	<b><u>1.154.818</u></b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	132.434	-545.583
Tab ved salg af investeringsejendomme	<u>-150.486</u>	<u>214.988</u>
	<b><u>-18.052</u></b>	<b><u>-330.595</u></b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>17.641</u>	<u>21.701</u>
	<b><u>17.641</u></b>	<b><u>21.701</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>1.232</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.232</u></b>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	357.434	2.061.850
Tilgang i årets løb	19.802	4.475
Afgang i årets løb	<u>-377.236</u>	<u>-1.708.891</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>357.434</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	-132.434	413.150
Årets regulering til dagsværdi	<u>132.434</u>	<u>-545.584</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-132.434</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>225.000</u></b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.		

## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 10 t.kr. pr. 31. december 2022, som ikke er aktiveret i årsrapporten for 2022.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder drifts- og vedligeholdelsesudgifter på investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gebyrer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### Gældsforpligtelser

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