

Cospern Ejendomme Holding ApS

Østervang 40 D, 8654 Bryrup

Årsrapport for

2020

CVR-nr. 18 72 84 86

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. januar 2021.

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 2020

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bryrup, den 11. januar 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 11. januar 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Laursen
statsautoriseret revisor
mne30193

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 2020 - 31. december 2020
Direktion	Poul Erik Raun Nielsen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 11. januar 2021 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. Investeringsejendomme under salg, måles til forventet salgssum. Øvrige investeringsejendomme måles til ejendomsvurderingen med tillæg af forbedringsudgifter.

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

Usædvanlige forhold

Selskabets resultat for 2020 er påvirket med tab på investeringsejendomme med t.kr. 237.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 88.071 kr. mod 119.862 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -98.326 kr. mod -82.708 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 af anvendt regnskabspraksis for egenkapital

Regnskabspraksis er tilpasset ændringer i årsregnskabsloven, som træder i kraft for regnskabsår der starter 01. januar 2020. Det medfører at der nu ikke længere er note om egenkapitalen. Oplysninger om egenkapitalen er i år og fremover anført i en egenkapitalopgørelse.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt tab ved afhændelse af grunde og ejendomme.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. 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”.

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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	88.071	119.862
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-246.843	-214.555
Driftsresultat	-158.772	-94.693
2 Øvrige finansielle omkostninger	-10.521	-11.237
Resultat før skat	-169.293	-105.930
3 Skat af årets resultat	70.967	23.222
Årets resultat	-98.326	-82.708
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
Disponeret fra overført resultat	-211.326	-193.308
Disponeret i alt	-98.326	-82.708

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>2.475.000</u>	<u>3.457.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.475.000</u>	<u>3.457.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.475.000</u>	<u>3.457.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>796.278</u>	<u>83.980</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>796.278</u>	<u>83.980</u>
	Aktiver i alt	<u>3.271.278</u>	<u>3.540.980</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	1.960.139	2.171.465
Foreslået udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
Egenkapital i alt	<u>2.273.139</u>	<u>2.482.065</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	88.193
Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>88.193</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	880.366	878.000
Deposita	44.700	59.100
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>925.066</u>	<u>937.100</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	3.000	7.500
Selskabsskat	9.226	15.980
Anden gæld	60.847	10.142
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>73.073</u>	<u>33.622</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>998.139</u>	<u>970.722</u>
Passiver i alt	<u>3.271.278</u>	<u>3.540.980</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	200.000	2.364.773	108.000	2.672.773
Udloddet udbytte	0	0	-108.000	-108.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-193.308</u>	<u>110.600</u>	<u>-82.708</u>
Egenkapital 1. januar 2020	200.000	2.171.465	110.600	2.482.065
Udloddet udbytte	0	0	-110.600	-110.600
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-211.326</u>	<u>113.000</u>	<u>-98.326</u>
	<u>200.000</u>	<u>1.960.139</u>	<u>113.000</u>	<u>2.273.139</u>

Noter

	2020	2019		
1. Værdiregulering af investeringsejendomme				
Værdiregulering af investeringsejendomme	-9.684	-214.555		
Tab ved salg af investeringsejendomme	-237.159	0		
	-246.843	-214.555		
2. Øvrige finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	10.521	11.237		
	10.521	11.237		
3. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	17.226	23.980		
Årets regulering af udskudt skat	-88.193	-47.202		
	-70.967	-23.222		
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>		
4. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	3.034.166	3.034.166		
Afgang i årets løb	-972.316	0		
Kostpris ultimo	2.061.850	3.034.166		
Regulering til dagsværdi primo	422.834	637.389		
Årets regulering til dagsværdi	-9.684	-214.555		
Regulering til dagsværdi ultimo	413.150	422.834		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.475.000	3.457.000		
5. Gældsforpligtelser				
	<u>Gæld i alt 31/12 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	883.366	3.000	880.366	860.000
Deposita	44.700	0	44.700	0
	928.066	3.000	925.066	860.000

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 883 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 2.250 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.