

Cospern Ejendomme Holding ApS

Østervang 40E, 8654 Bryrup

Årsrapport for

2021

CVR-nr. 18 72 84 86

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2022.

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 2021

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bryrup, den 21. juni 2022

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 2021 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 21. juni 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Holm Laursen
statsautoriseret revisor
mne30193

Selskabsoplysninger

Selskabet	Cospern Ejendomme Holding ApS Østervang 40E 8654 Bryrup CVR-nr.: 18 72 84 86 Stiftet: 1. august 1995 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	Poul Erik Raun Nielsen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 22. juni 2022 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 27.293 kr. mod 88.073 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -326.235 kr. mod -98.326 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	27.293	88.073
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-330.595	-246.845
Driftsresultat	-303.302	-158.772
2 Øvrige finansielle omkostninger	-21.701	-10.521
Resultat før skat	-325.003	-169.293
3 Skat af årets resultat	-1.232	70.967
Årets resultat	-326.235	-98.326
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	614.400	113.000
Disponeret fra overført resultat	-940.635	-211.326
Disponeret i alt	-326.235	-98.326

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	225.000	2.475.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>225.000</u>	<u>2.475.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>225.000</u>	<u>2.475.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	6.768	0
Andre tilgodehavender	<u>6.148</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>12.916</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>1.623.523</u>	<u>796.279</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.636.439</u>	<u>796.279</u>
Aktiver i alt	<u>1.861.439</u>	<u>3.271.279</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	1.019.505	1.960.140
Foreslået udbytte for regnskabsåret	614.400	113.000
Egenkapital i alt	<u>1.833.905</u>	<u>2.273.140</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	0	880.366
Deposita	0	44.700
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>925.066</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	0	3.000
Selskabsskat	0	9.226
Anden gæld	27.534	60.847
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.534</u>	<u>73.073</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>27.534</u>	<u>998.139</u>
Passiver i alt	<u>1.861.439</u>	<u>3.271.279</u>

- 5 Oplysninger om dagsværdi
- 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 2021	200.000	1.960.140	113.000	2.273.140
Udloddet udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-940.635</u>	<u>614.400</u>	<u>-326.235</u>
	<u>200.000</u>	<u>1.019.505</u>	<u>614.400</u>	<u>1.833.905</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-545.583	-9.686
Tab ved salg af investeringsejendomme	<u>214.988</u>	<u>-237.159</u>
	<u>-330.595</u>	<u>-246.845</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>21.701</u>	<u>10.521</u>
	<u>21.701</u>	<u>10.521</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.232	17.226
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-88.193</u>
	<u>1.232</u>	<u>-70.967</u>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.061.850	3.034.166
Tilgang i årets løb	4.475	0
Afgang i årets løb	<u>-1.708.891</u>	<u>-972.316</u>
Kostpris ultimo	<u>357.434</u>	<u>2.061.850</u>
Regulering til dagsværdi primo	413.150	422.834
Årets regulering til dagsværdi	<u>-545.584</u>	<u>-9.684</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-132.434</u>	<u>413.150</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>225.000</u>	<u>2.475.000</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
5. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo		<u>225.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-545.584</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen		<u>0</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.		
7. Eventualposter		
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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, drifts- og vedligeholdelsesudgifter på investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, kurstab vedrørende indfrielse af realkreditlån 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 ejendommenes 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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 aconto-skatter.

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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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