



CO Erhvervsejendomme ApS
c/o Lisa Harrestrup
Åbyen 29 3, 0002
8500 Grenaa

CVR-nr.: 20 14 60 01

ÅRSRAPPORT
1. januar 2017 til 31. december 2017

(21. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. marts 2018

Charlotte Harrestrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsens påtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsens beretning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance..... 11

Noter 13

Ledelsens påtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for CO Erhvervsejendomme ApS, c/o Lisa Harrestrup.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 11. marts 2018

Direktion

Lisa Harrestrup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i CO Erhvervsjendomme ApS, c/o Lisa Harrestrup

Vi har opstillet årsregnskabet for CO Erhvervsjendomme ApS, c/o Lisa Harrestrup for perioden 1. januar - 31. december 2017 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.

Grenaa, den 11. marts 2018

Nørgaard Revision

Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 31131928

Flemming Nørgaard
Registreret revisor
MNE-nummer: mne982
Medlem af FSR - danske revisorer

Selskabsoplysninger

Selskabet

CO Erhvervsejendomme ApS
c/o Lisa Harrestrup
Åbyen 29 3, 0002
8500 Grenaa

Telefon: +45 86 32 22 75
E-mail: lisa@harrestrup.com
CVR-nr.: 20 14 60 01
Stiftet: 1. januar 1997
Hjemsted: Norddjurs Kommune

Direktion

Lisa Harrestrup

Revisor

Nørgaard Revision
Registrerede Revisorer ApS
Storegade 15
8500 Grenaa

Ledelsens beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for CO Erhvervsejendomme ApS, c/o Lisa Harrestrup for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme var tidligere indregnet før Bruttoresultatet i resultatopgørelsen.

I indeværende regnskabsår er klassifikationen af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme ændret. Dagsværdireguleringer indregnes ikke længere før Bruttoresultatet, men før finansielle poster.

Ændringen medfører ikke ændringer i resultat eller egenkapital, eftersom der alene er tale om en tilpasning af klassifikationen i resultatopgørelsen, der efter ændringen vurderes at give et bedre retvisende billede.

I indeværende regnskabsår er måling af gæld vedrørende investeringsejendomme ændret. Gælden indregnes fremover til amortiseret kostpris i stedet for dagsværdi.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Egenkapitalen primo er således forøget med kr. 113.094.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar 2017 til 31. december 2017

	2017	2016
Nettoomsætning	76.800	53.308
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-78.255	-290.734
Andre eksterne omkostninger	-20.160	-22.834
Bruttoresultat	-21.615	-260.260
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	-21.615	-260.260
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-206.197	0
Driftsresultat	-227.812	-260.260
Indtægter af andre kapitalandele mv	694.732	-156.359
Andre finansielle indtægter	38	60
Andre finansielle omkostninger	-38.755	-44.990
Ordinært resultat før skat	428.203	-461.549
Skat af årets resultat	-128.488	100.730
Årets resultat	299.715	-360.819
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	299.715	-360.819
Disponeret I alt	299.715	-360.819

Balance pr. 31. december 2017
Aktiver

	2017	2016
2 Grunde og bygninger	1.800.000	2.000.000
Materielle anlægsaktiver	1.800.000	2.000.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.331.978	1.683.191
Finansielle anlægsaktiver	2.331.978	1.683.191
Anlægsaktiver	4.131.978	3.683.191
Selskabsskat	0	39.612
Andre tilgodehavender	10.698	101.760
Periodeafgrænsningsposter	223	331
Tilgodehavender	10.921	141.703
Likvide beholdninger	74.528	102.753
Omsætningsaktiver	85.449	244.456
Aktiver	4.217.427	3.927.647

Balance pr. 31. december 2017

Passiver

	2017	2016
Selskabskapital	300.000	300.000
Overført resultat	2.129.762	1.830.047
3 Egenkapital	2.429.762	2.130.047
Hensættelse til udskudt skat	0	0
Hensatte forpligtelser	0	0
Prioritetsgæld	1.417.223	1.497.604
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.000	7.000
4 Langfristede gældsforpligtelser	1.424.223	1.504.604
Kreditinstitutter	76.771	70.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	3.212	0
Anden gæld	2	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	268.457	207.996
Kortfristede gældsforpligtelser	363.442	292.996
Gældsforpligtelser	1.787.665	1.797.600
Passiver	4.217.427	3.927.647
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2017	2016
1 Usikkerhed om fortsat drift		
Selskabets nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab er sikret i tilstrækkeligt omfang.		

	Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	2.273.310
Tilgang i årets løb.....	6.197
	<hr/>
Kostpris 31. december 2017	2.279.507
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-273.310
Årets af-/nedskrivninger	-206.197
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017	-479.507
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	1.800.000
	<hr/> <hr/>

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	300.000	0	300.000
Overført resultat	1.830.047	299.715	2.129.762
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2.130.047	299.715	2.429.762
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	1.567.604	1.493.994	76.771	1.135.170
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	7.000	7.000	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.574.604	1.500.994	76.771	1.135.170
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5 Eventualforpligtelser
Garantiforpligtelser:
Garantiforpligtelserne overstiger ikke det for branchen normale.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Selskabet har ikke stillet sikkerhed overfor tredjemand.