



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

**CVR-nr.: 20 14 60 01**

---

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar 2016 til 31. december 2016**

---

**(20. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26. maj 2017

---

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 2016**

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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 23. maj 2017

### 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 2016 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 revisorer's 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 23. maj 2017

### **Nørgaard Revision**

Registrerede Revisorer ApS  
CVR-nr.: 31131928

Flemming Nørgaard  
Registreret revisor  
Medlem af FSR - danske revisorer

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

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

Telefon: +4 58 63 22 275  
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, Postboks 90  
8500 Grenaa

## Ledelsens beretning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets ejendom fik i 2015 konstateret skimmelsvamp og renovering er påbegyndt i regnskabsåret. Renoveringen har belastet regnskabet med tkr. 300 i 2015, og yderligere tkr. 265 i 2016. Herefter er renoveringen afsluttet.

Herudover har der 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 er ikke tilfredsstillende medens den økonomiske stilling fortsat 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 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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.

#### Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes 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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens 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, ejendommens 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 investeringsjendommens 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. 12.900 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 acontoskatter.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 målt til nettorealiseringsværdi, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer nettorealiseringsværdien til kursværdien af lånets obligationsrestgæld pr. statusdagen.

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

## Resultatopgørelse 1. januar 2016 til 31. december 2016

---

	2016	2015
Nettoomsætning .....	53.308	75.000
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer .....	-290.734	-339.058
Andre eksterne omkostninger .....	-22.834	-16.251
<b>Bruttoresultat</b> .....	<b>-260.260</b>	<b>-280.309</b>
Indtægter af andre kapitalandele mv.....	-156.359	644.278
Andre finansielle indtægter .....	60	193
Andre finansielle omkostninger .....	-123.284	-39.164
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....	<b>-539.843</b>	<b>324.998</b>
Skat af årets resultat .....	100.730	-76.846
<b>Årets resultat</b> .....	<b>-439.113</b>	<b>248.152</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....	-439.113	248.152
<b>Disponeret I alt</b> .....	<b>-439.113</b>	<b>248.152</b>

**Balance pr. 31. december 2016**  
**Aktiver**

---

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
2 Grunde og bygninger .....	2.000.000	2.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	1.683.191	2.365.894
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.683.191</b>	<b>2.365.894</b>
<b>Anlægsaktiver</b> .....	<b>3.683.191</b>	<b>4.365.894</b>
Selskabsskat .....	39.612	0
Andre tilgodehavender .....	101.760	0
Periodeafgrænsningsposter .....	331	1.695
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>141.703</b>	<b>1.695</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>102.753</b>	<b>474.828</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> .....	<b>244.456</b>	<b>476.523</b>
<b>Aktiver</b> .....	<b>3.927.647</b>	<b>4.842.417</b>

## Balance pr. 31. december 2016

### Passiver

	2016	2015
Selskabskapital .....	300.000	300.000
Overført resultat .....	1.716.953	2.156.065
<b>3 Egenkapital .....</b>	<b>2.016.953</b>	<b>2.456.065</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	0	0
<b>Hensatte forpligtelser .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld .....	1.610.698	1.638.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	7.000	7.000
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.617.698</b>	<b>1.645.000</b>
Kreditinstitutter .....	70.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	15.000	326.383
Selskabsskat .....	0	54.740
Anden gæld .....	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....	207.996	360.229
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>292.996</b>	<b>741.352</b>
<b>Gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.910.694</b>	<b>2.386.352</b>
<b>Passiver .....</b>	<b>3.927.647</b>	<b>4.842.417</b>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2016	2015		
<b>1 Usikkerhed om fortsat drift</b>				
Selskabets nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab er sikret i tilstrækkeligt omfang.				
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>		
Kostpris, primo .....		2.273.310		
Kostpris 31. december 2016		2.273.310		
Af-/nedskrivninger, primo .....		-273.310		
Af-/nedskrivninger 31. december 2016		-273.310		
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> .....		<b>2.000.000</b>		
<b>3 Egenkapital</b>	<b>Primo</b>	<b>Forslag til resultat-disponering</b>	<b>Ultimo</b>	
Virksomhedskapital .....	300.000	0	300.000	
Overført resultat .....	2.156.066	-439.113	1.716.953	
	<b>2.456.066</b>	<b>-439.113</b>	<b>2.016.953</b>	
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>Gæld i alt primo</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Kortfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Prioritetsgæld.....	1.638.000	1.680.698	70.000	1.240.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	7.000	7.000	0	0
	<b>1.645.000</b>	<b>1.687.698</b>	<b>70.000</b>	<b>1.240.000</b>
<b>5 Eventualforpligtelser</b>				
Garantiforpligtelser:				
Garantiforpligtelserne overstiger ikke det for branchen normale.				
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Selskabet har ikke stillet sikkerhed overfor tredjemand.				