



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

CVR-nr.: 20 14 60 01

ÅRSRAPPORT
1. januar 2018 til 31. december 2018

(22. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4. maj 2019

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 2018

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 9

Balance..... 10

Noter 12

Ledelsens påtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for CO Erhvervsjendomme 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 28. april 2019

Direktion

Lisa Harrestrup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

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

Vi har opstillet årsregnskabet for CO Erhvervsøjendomme ApS, c/o Lisa Harrestrup for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 28. april 2019

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
Kommune: 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 2018 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkredittån 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. 13.500 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.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar 2018 til 31. december 2018

	2018	2017
Nettoomsætning	82.200	76.800
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-25.017	-78.255
Andre eksterne omkostninger	-22.541	-20.160
Bruttoresultat	34.642	-21.615
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	34.642	-21.615
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	-206.197
Driftsresultat	34.642	-227.812
Indtægter af andre kapitalandele mv.....	-195.492	694.732
Andre finansielle indtægter	0	38
Andre finansielle omkostninger	-35.921	-38.755
Ordinært resultat før skat	-196.771	428.203
Skat af årets resultat	42.628	-128.488
Årets resultat	-154.143	299.715
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-154.143	299.715
Disponeret I alt	-154.143	299.715

Balance pr. 31. december 2018
Aktiver

	2018	2017
2 Grunde og bygninger	1.800.000	1.800.000
Materielle anlægsaktiver	1.800.000	1.800.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.087.431	2.331.978
Finansielle anlægsaktiver	2.087.431	2.331.978
Anlægsaktiver	3.887.431	4.131.978
Selskabsskat	24.718	0
Andre tilgodehavender	53.326	10.698
Periodeafgrænsningsposter	175	223
Tilgodehavender	78.219	10.921
Likvide beholdninger	38.410	74.528
Omsætningsaktiver	116.629	85.449
Aktiver	4.004.060	4.217.427

Balance pr. 31. december 2018

Passiver

	2018	2017
Selskabskapital	300.000	300.000
Overført resultat	1.975.619	2.129.762
3 Egenkapital	2.275.619	2.429.762
Hensættelse til udskudt skat	0	0
Hensatte forpligtelser	0	0
Prioritetsgæld	1.341.863	1.417.223
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.000	7.000
4 Langfristede gældsforpligtelser	1.348.863	1.424.223
Kreditinstitutter	77.148	76.771
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	0	3.212
Anden gæld	8.116	2
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	279.314	268.457
Kortfristede gældsforpligtelser	379.578	363.442
Gældsforpligtelser	1.728.441	1.787.665
Passiver	4.004.060	4.217.427
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2018	2017
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	2.279.507
Kostpris 31. december 2018	2.279.507
Af-/nedskrivninger, primo	-479.507
Af-/nedskrivninger 31. december 2018	-479.507
Materielle anlægsaktiver i alt	1.800.000

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	300.000	0	300.000
Overført resultat	2.129.762	-154.143	1.975.619
	2.429.762	-154.143	2.275.619

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	1.493.993	1.419.011	77.148	1.056.421
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	7.000	7.000	0	0
	1.500.993	1.426.011	77.148	1.056.421

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

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt tkr. 1.449 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør tkr. 1.800.