

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

CVR-nr.: 20 14 60 01

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 til 31. december 2015**

(19. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7. maj 2016

Charlotte Harrestrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsens påtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsens beretning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR nr.: 20 14 60 01
Telefon: +45 86 32 22 75
E-mail: lisa@harrestrup.com
Stiftelsesdato: 1. januar 1997
Hjemstedskommune: Norddjurs Kommune
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Lisa Harrestrup
Åbyen 29 3, 0002
8500 Grenaa

Ejerkreds

Nedenstående ejer mere end 5 % af anpartskapitalen:
Lisa Harrestrup
Åbyen 29 3, 0002
8500 Grenaa

Revisor

Nørgaard Revision
Registrerede Revisorer ApS
Storegade 15, Postboks 90
8500 Grenaa

Ledelsens påtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 28. april 2016

Direktion

Lisa Harrestrup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

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

Vi har opstillet årsregnskabet for CO Erhvervsejendomme ApS, c/o Lisa Harrestrup for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 2016

Nørgaard Revision

Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 31131928

Flemming Nørgaard
Registreret revisor
Medlem af FSR - danske revisorer

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 det forventes at 2016 bliver belastet med yderligere tkr. 200.

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 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 2015 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

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 tilbageførslers 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. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 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 %.

Anvendt regnskabspraksis

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 2015 til 31. december 2015

	2015	2014
Lejeindtægter af investeringsejendomme	75.000	79.500
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-339.058	-25.838
Andre eksterne omkostninger	-16.251	-20.188
Bruttoresultat	-280.309	33.474
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	-280.309	33.474
Indtægter af andre kapitalandele mv.	644.278	275.309
Andre finansielle indtægter	193	168
Andre finansielle omkostninger	-39.164	-42.441
Ordinært resultat før skat	324.998	266.510
Skat af årets resultat	-76.846	-65.806
Årets resultat	248.152	200.704
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	248.152	200.704
Disponeret I alt	248.152	200.704

Balance pr. 31. december 2015
Aktiver

	2015	2014
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	2.000.000	2.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2.000.000	2.000.000
Finansielle anlægsaktiver		
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.365.894	1.931.210
Finansielle anlægsaktiver i alt	2.365.894	1.931.210
Anlægsaktiver i alt	4.365.894	3.931.210
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Periodeafgrænsningsposter	1.695	2.912
Tilgodehavender i alt	1.695	2.912
Likvide beholdninger	474.828	332.363
Omsætningsaktiver i alt	476.523	335.275
Aktiver i alt	4.842.417	4.266.485

Balance pr. 31. december 2015
Passiver

	2015	2014
Egenkapital		
Selskabskapital	300.000	300.000
Overført resultat	2.156.065	1.907.913
3 Egenkapital	2.456.065	2.207.913
Gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld	1.638.000	1.638.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.000	7.000
4 Langfristede gældsforpligtelser	1.645.000	1.645.000
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	326.383	15.001
Selskabsskat	54.740	44.107
Øvrig anden gæld	360.229	354.464
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	741.352	413.572
Gældsforpligtelser i alt	2.386.352	2.058.572
Passiver i alt	4.842.417	4.266.485
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2015	2014	
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.			
2 Materielle anlægsaktiver		Investeringsejendomme	
Kostpris, primo		2.273.310	
Kostpris 31. december 2015		2.273.310	
Af-/nedskrivninger, primo		-273.310	
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		-273.310	
Materielle anlægsaktiver i alt		2.000.000	
3 Egenkapital	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	300.000	0	300.000
Overført resultat	1.907.913	248.152	2.156.065
	2.207.913	248.152	2.456.065
4 Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	1.638.000	1.638.000	1.413.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.000	7.000	0
	1.645.000	1.645.000	1.413.000
5 Eventualforpligtelser			
Garantiforpligtelser:			
Garantiforpligtelserne overstiger ikke det for branchen normale.			
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt tkr. 1.638., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 2.000.			