



**CO Erhvervsejendomme ApS**  
**c/o Charlotte Harrestrup**  
**Korsdalsvej 5**  
**2610 Rødovre**

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

---

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar 2021 til 31. december 2021**

---

**(25. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11. april 2022

---

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 2021**

Anvendt regnskabspraksis ..... 7

Resultatopgørelse ..... 9

Balance..... 10

Egenkapitalopgørelse..... 12

Noter ..... 13

## Ledelsens påtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for CO Erhvervsejendomme ApS, c/o Charlotte 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 8. april 2022

### Direktion

---

Michael Kjeldsmark

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

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

Vi har opstillet årsregnskabet for CO Erhvervsejendomme ApS, c/o Charlotte Harrestrup for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Grenaa, den 8. april 2022

### **Nørgaard Revision**

Registrerede Revisorer ApS

CVR-nr.: 31131928

Flemming Nørgaard

Registreret revisor

MNE-nummer: mne982

Medlem af FSR - danske revisorer

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	CO Erhvervsejendomme ApS, c/o Charlotte Harrestrup Korsdalsvej 5 2610 Rødovre
	Telefon: +45 61 67 78 07
	E-mail: charlotte@harrestrup.com
	CVR-nr.: 20 14 60 01
	Stiftet: 1. januar 1997
	Kommune: Rødovre
<b>Direktion</b>	Michael Kjeldsmark
<b>Revisor</b>	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**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat 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 Charlotte Harrestrup for 2021 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

Årsregnskabet 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 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

---

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

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte nettoforrentning svarer til Colliers 3. kvartal 2021:  
Beboelseslejemål: 3,75 %.

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

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 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.

#### **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 2021 til 31. december 2021

	2021	2020
Nettoomsætning .....	82.200	82.200
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer .....	-26.967	-27.412
Andre eksterne omkostninger .....	-27.648	-20.148
<b>Bruttoresultat</b> .....	<b>27.585</b>	<b>34.640</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>27.585</b>	<b>34.640</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-5.625	0
<b>Driftsresultat</b> .....	<b>21.960</b>	<b>34.640</b>
Indtægter af andre kapitalandele mv.....	1.146.805	540.523
Andre finansielle omkostninger .....	-49.203	-44.630
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....	<b>1.119.562</b>	<b>530.533</b>
Skat af årets resultat .....	-249.280	-119.500
<b>Årets resultat</b> .....	<b>870.282</b>	<b>411.033</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte.....	0	500.000
Overført resultat .....	870.282	-88.967
<b>Disponeret I alt</b> .....	<b>870.282</b>	<b>411.033</b>
 Ekstraordinært udbytte efter regnskabsåret.....	 500.000	 0

**Balance pr. 31. december 2021**  
**Aktiver**

---

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
2 Grunde og bygninger .....	1.800.000	1.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.800.000</b>	<b>1.800.000</b>
3 Andre værdipapirer og kapitalandele .....	3.302.090	2.300.563
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.302.090</b>	<b>2.300.563</b>
<b>Anlægsaktiver</b> .....	<b>5.102.090</b>	<b>4.100.563</b>
Andre tilgodehavender .....	8.522	15.920
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>8.522</b>	<b>15.920</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>697.051</b>	<b>1.174.828</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> .....	<b>705.573</b>	<b>1.190.748</b>
<b>Aktiver</b> .....	<b>5.807.663</b>	<b>5.291.311</b>

## Balance pr. 31. december 2021

### Passiver

	2021	2020
Selskabskapital .....	300.000	300.000
Overført resultat .....	3.658.223	2.787.941
Foreslået udbytte.....	0	500.000
<b>Egenkapital .....</b>	<b>3.958.223</b>	<b>3.587.941</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	0	0
<b>Hensatte forpligtelser .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld .....	1.111.094	1.188.746
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	7.000	7.000
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.118.094</b>	<b>1.195.746</b>
Kreditinstitutter .....	79.436	78.389
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	15.001	15.001
Selskabsskat .....	202.939	111.044
Anden gæld .....	136.308	202.727
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....	297.662	100.463
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>731.346</b>	<b>507.624</b>
<b>Gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.849.440</b>	<b>1.703.370</b>
<b>Passiver.....</b>	<b>5.807.663</b>	<b>5.291.311</b>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

---

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Selskabskapital primo .....	300.000	300.000
<b>Selskabskapital ultimo</b> .....	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>
Overført resultat, primo .....	2.787.941	2.876.908
Årets resultat .....	870.282	-88.967
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>3.658.223</b>	<b>3.287.941</b>
Foreslået udbytte primo .....	500.000	0
Årets hensættelse .....	0	500.000
Årets betalinger .....	-500.000	0
<b>Foreslået udbytte ultimo</b> .....	<b>0</b>	<b>500.000</b>
<b>Egenkapital</b> .....	<b>3.958.223</b>	<b>3.587.941</b>

## Noter

	2021	2020		
<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 .....		2.279.507		
Tilgang i årets løb.....		5.625		
		<hr/>		
Kostpris 31. december 2021		2.285.132		
		<hr/>		
Af-/nedskrivninger, primo .....		-479.507		
Årets af-/nedskrivninger .....		-5.625		
		<hr/>		
Af-/nedskrivninger 31. december 2021		-485.132		
		<hr/>		
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.800.000</b>		
		<hr/> <hr/>		
Årets dagsværdiregulering andrager kr. -5.625.				
<b>3 Andre finansielle anlægsaktiver</b>		<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris, primo .....		2.300.563		
		<hr/>		
Kostpris 31. december 2021		3.302.090		
		<hr/>		
<b>Andre finansielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>3.302.090</b>		
		<hr/> <hr/>		
Årets dagsværdiregulering andrager kr. 901.527.				
<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.....	1.267.135	1.190.530	79.436	811.333
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	7.000	7.000	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>1.274.135</b>	<b>1.197.530</b>	<b>79.436</b>	<b>811.333</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>5 Eventualforpligtelser</b>				
Garantiforpligtelser:				
Garantiforpligtelserne overstiger ikke det for branchen normale.				

## Noter

---

	2021	2020
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt tkr. 1.215 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør tkr. 1.800.		