



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

CVR-nr.: 20 14 60 01

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 til 31. december 2023**

(27. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23. marts 2024

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 2023

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance..... 11

Egenkapitalopgørelse..... 13

Noter 14

Ledelsens påtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 18. marts 2024

Direktion

Michael Kjeldsmark

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

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

Vi har opstillet årsregnskabet for CO Erhvervsjendomme ApS, c/o Charlotte Harrestrup for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 revisoreres 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 18. marts 2024

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 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
Direktion	Michael Kjeldsmark
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 Erhvervsjendomme ApS, c/o Charlotte Harrestrup for 2023 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.

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 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

Investeringsjendomme 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte nettoforrentning svarer til Colliers 4. kvartal 2021:

Beboelseslejemål: 6-7 %.

Erhvervslejemål: 8,5 %.

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. 32.000 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Mellemværender med tilknyttede og associerede virksomheder samt gæld til selskabsdeltagere og ledelse forrentes med 4 % p.a

Resultatopgørelse

1. januar 2023 til 31. december 2023

	2023	2022
Nettoomsætning	82.200	82.200
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-29.812	-27.359
Andre eksterne omkostninger	-32.672	-61.150
Bruttoresultat	19.716	-6.309
Indtægter af andre kapitalandele mv.....	860.994	-154.330
Andre finansielle indtægter	138	305
Andre finansielle omkostninger	-85.776	-59.790
Ordinært resultat før skat	795.072	-220.124
Skat af årets resultat	-175.371	44.791
Årets resultat	619.701	-175.333
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte.....	244.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	500.000
Overført resultat	375.701	-675.333
Disponeret I alt	619.701	-175.333

Balance pr. 31. december 2023

Aktiver

	2023	2022
2 Grunde og bygninger.....	1.800.000	1.800.000
Materielle anlægsaktiver	1.800.000	1.800.000
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	3.714.734	2.890.895
Finansielle anlægsaktiver	3.714.734	2.890.895
Anlægsaktiver.....	5.514.734	4.690.895
Selskabsskat	0	34.648
Andre tilgodehavender	0	2.309
4 Skatteaktiv	7.522	53.313
Tilgodehavender.....	7.522	90.270
Likvide beholdninger	329.187	453.318
Omsætningsaktiver.....	336.709	543.588
Aktiver	5.851.443	5.234.483

Balance pr. 31. december 2023

Passiver

	2023	2022
Selskabskapital	300.000	300.000
Overført resultat	3.358.592	2.982.890
Foreslået udbytte.....	244.000	0
Egenkapital	3.902.592	3.282.890
Hensættelse til udskudt skat	0	0
Hensatte forpligtelser	0	0
Prioritetsgæld	983.951	1.049.759
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.000	7.000
5 Langfristede gældsforpligtelser	990.951	1.056.759
Kreditinstitutter	67.547	65.172
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.000	30.000
Selskabsskat	29.406	0
Anden gæld	18	167
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	833.929	799.495
Kortfristede gældsforpligtelser	957.900	894.834
Gældsforpligtelser	1.948.851	1.951.593
Passiver.....	5.851.443	5.234.483
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Selskabskapital primo	300.000	300.000
Selskabskapital ultimo	300.000	300.000
Overført resultat, primo	2.982.891	3.658.223
Årets resultat	375.701	-675.333
Overført resultat ultimo	3.358.592	2.982.890
Årets hensættelse	244.000	500.000
Årets betalinger	0	-500.000
Foreslået udbytte ultimo	244.000	0
Egenkapital	3.902.592	3.282.890

Noter

	2023	2022
1 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		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		2.285.132
Kostpris 31. december 2023		2.285.132
Af-/nedskrivninger, primo		-485.132
Af-/nedskrivninger 31. december 2023		-485.132
Materielle anlægsaktiver i alt		1.800.000
Årets dagsværdiregulering andrager	kr. 0	
3 Andre finansielle anlægsaktiver		Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris, primo		3.714.734
Kostpris 31. december 2023		3.714.734
Andre finansielle anlægsaktiver i alt		3.714.734
Årets dagsværdireguleringer, der indregnes i resultatopgørelsen, udgør:		
Urealiseret tab	kr. 35.201	
Urealiseret gevinst	kr. 859.040	

Noter

	Skattemæssig værdi	Regnskabsmæs- sig værdi	Midlertidig forskel
4 Skatteaktiv			
Materielle anlægsaktiver	1.800.000	1.800.000	0
Omsætningsaktiver	329.187	329.187	0
Langfristede gældsforpligtelser	-1.011.831	-990.951	-20.880
Kortfristede gældsforpligtelser	-957.900	-957.900	0
	<u>201.216</u>	<u>180.336</u>	<u>-20.880</u>
Udskudt skatteaktiv			<u><u>7.522</u></u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	1.114.931	1.051.498	67.547	706.075
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	7.000	7.000	0	0
	<u>1.121.931</u>	<u>1.058.498</u>	<u>67.547</u>	<u>706.075</u>

6 Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser:

Garantiforpligtelserne overstiger ikke det for branchen normale.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt tkr. 1.072 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør tkr.1.800.