



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

CVR-nr.: 20 14 60 01

ÅRSRAPPORT
1. januar 2020 til 31. december 2020

(24. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26. maj 2021

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 2020

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 21. maj 2021

Direktion

Lisa Harrestrup

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 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 21. maj 2021

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	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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af Corona-virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Udbruddet af Corona-virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder at være 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 2020 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.

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 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

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 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. 14.100 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 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.

Resultatopgørelse

1. januar 2020 til 31. december 2020

	2020	2019
Nettoomsætning	82.200	82.200
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-27.412	-24.471
Andre eksterne omkostninger	-20.148	-28.453
Bruttoresultat	34.640	29.276
Indtægter af andre kapitalandele mv.....	540.523	1.160.575
Andre finansielle omkostninger	-44.630	-33.805
Ordinært resultat før skat	530.533	1.156.046
Skat af årets resultat	-119.500	-254.756
Årets resultat	411.033	901.290
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte.....	500.000	0
Overført resultat	-88.967	901.290
Disponeret I alt	411.033	901.290

Balance pr. 31. december 2020

Aktiver

	2020	2019
2 Grunde og bygninger	1.800.000	1.800.000
Materielle anlægsaktiver	1.800.000	1.800.000
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	2.300.563	3.176.184
Finansielle anlægsaktiver	2.300.563	3.176.184
Anlægsaktiver	4.100.563	4.976.184
Andre tilgodehavender	15.920	9.616
Periodeafgrænsningsposter	0	133
Tilgodehavender	15.920	9.749
Likvide beholdninger	1.174.828	37.482
Omsætningsaktiver	1.190.748	47.231
Aktiver	5.291.311	5.023.415

Balance pr. 31. december 2020

Passiver

	2020	2019
Selskabskapital	300.000	300.000
Overført resultat	2.787.941	2.876.909
Foreslået udbytte.....	500.000	0
Egenkapital	3.587.941	3.176.909
Hensættelse til udskudt skat	0	0
Hensatte forpligtelser	0	0
Prioritetsgæld	1.188.746	1.264.750
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.000	7.000
4 Langfristede gældsforpligtelser	1.195.746	1.271.750
Kreditinstitutter	78.389	78.456
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.001	15.001
Selskabsskat	111.044	190.687
Anden gæld	202.727	1
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	100.463	290.611
Kortfristede gældsforpligtelser	507.624	574.756
Gældsforpligtelser	1.703.370	1.846.506
Passiver.....	5.291.311	5.023.415
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Selskabskapital primo	300.000	300.000
Selskabskapital ultimo	300.000	300.000
Overført resultat, primo	2.876.908	1.975.619
Overført af årets resultat	-88.967	901.290
Overført resultat ultimo	2.787.941	2.876.909
Årets hensættelse	500.000	0
Foreslået udbytte ultimo	500.000	0
Egenkapital	3.587.941	3.176.909

Noter

	2020	2019		
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		Grunde og bygninger		
Kostpris, primo		2.279.507		
Kostpris 31. december 2020		2.279.507		
Af-/nedskrivninger, primo		-479.507		
Af-/nedskrivninger 31. december 2020		-479.507		
Materielle anlægsaktiver i alt		1.800.000		
Årets dagsværdiregulering andrager kr. 0.				
3 Andre finansielle anlægsaktiver		Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris, primo		2.300.563		
Kostpris 31. december 2020		2.300.563		
Andre finansielle anlægsaktiver i alt		2.300.563		
Årets dagsværdiregulering andrager kr. 371.552.				
4 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	1.343.207	1.267.135	78.389	894.360
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	7.000	7.000	0	0
	<u>1.350.207</u>	<u>1.274.135</u>	<u>78.389</u>	<u>894.360</u>
5 Eventualforpligtelser				
Garantiforpligtelser:				
Garantiforpligtelserne overstiger ikke det for branchen normale.				
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt tkr. 1.293 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør tkr. 1.800.				