



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

CVR-nr.: 20 14 60 01

ÅRSRAPPORT
1. januar 2022 til 31. december 2022

(26. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20. februar 2023

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 2022

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 16. februar 2023

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 2022 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 16. februar 2023

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 er ikke tilfredsstillende medens den økonomiske stilling fortsat 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 2022 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme 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 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. 31.000 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld til selskabsdeltagere og ledelse forrentes med 4 % p.a

Resultatopgørelse

1. januar 2022 til 31. december 2022

	2022	2021
Nettoomsætning	82.200	82.200
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-27.359	-26.967
Andre eksterne omkostninger	-61.150	-27.648
Bruttoresultat	-6.309	27.585
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	-6.309	27.585
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	-5.625
Driftsresultat	-6.309	21.960
Indtægter af andre kapitalandele mv.....	-154.330	1.146.805
Andre finansielle indtægter	305	0
Andre finansielle omkostninger	-59.790	-49.203
Ordinært resultat før skat	-220.124	1.119.562
Skat af årets resultat	44.791	-249.280
Årets resultat	-175.333	870.282
 Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	500.000	0
Overført resultat	-675.333	870.282
Disponeret I alt	-175.333	870.282
 Ekstraordinært udbytte efter regnskabsåret.....	 0	 500.000

Balance pr. 31. december 2022

Aktiver

	2022	2021
2 Grunde og bygninger	1.800.000	1.800.000
Materielle anlægsaktiver	1.800.000	1.800.000
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	2.890.895	3.302.090
Finansielle anlægsaktiver	2.890.895	3.302.090
Anlægsaktiver	4.690.895	5.102.090
Selskabsskat	34.648	0
4 Andre tilgodehavender	55.622	8.522
Tilgodehavender	90.270	8.522
Likvide beholdninger	453.318	697.051
Omsætningsaktiver	543.588	705.573
Aktiver	5.234.483	5.807.663

Balance pr. 31. december 2022

Passiver

	2022	2021
Selskabskapital	300.000	300.000
Overført resultat	2.982.890	3.658.223
Egenkapital	3.282.890	3.958.223
Hensættelse til udskudt skat	0	0
Hensatte forpligtelser	0	0
Prioritetsgæld	1.049.759	1.111.094
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.000	7.000
5 Langfristede gældsforpligtelser	1.056.759	1.118.094
Kreditinstitutter	65.172	79.436
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	15.001
Selskabsskat	0	202.939
Anden gæld	167	136.308
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	799.495	297.662
Kortfristede gældsforpligtelser	894.834	731.346
Gældsforpligtelser	1.951.593	1.849.440
Passiver.....	5.234.483	5.807.663
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Selskabskapital primo	300.000	300.000
Selskabskapital ultimo	300.000	300.000
Overført resultat, primo	3.658.223	2.787.941
Årets resultat	-675.333	870.282
Overført resultat ultimo	2.982.890	3.658.223
Foreslået udbytte primo	0	500.000
Årets hensættelse	500.000	0
Årets betalinger	-500.000	-500.000
Foreslået udbytte ultimo	0	0
Egenkapital	3.282.890	3.958.223

Noter

	2022	2021		
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		2.285.132		
Kostpris 31. december 2022		2.285.132		
Af-/nedskrivninger, primo		-485.132		
Af-/nedskrivninger 31. december 2022		-485.132		
Materielle anlægsaktiver i alt		1.800.000		
Årets dagsværdiregulering andrager kr. 0				
3 Andre finansielle anlægsaktiver		Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris, primo		2.890.895		
Kostpris 31. december 2022		2.890.895		
Andre finansielle anlægsaktiver i alt		2.890.895		
Årets dagsværdiregulering andrager kr. -198.185.				
4 Andre tilgodehavender	2022	2021		
Forudbetalte omkostninger	2.309	0		
Udskudt skat.....	53.313	8.522		
Andre tilgodehavender i alt	55.622	8.522		
5 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	1.190.530	1.114.931	65.172	785.280
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	7.000	7.000	0	0
	1.197.530	1.121.931	65.172	785.280

Noter

	2022	2021
6 Eventualforpligtelser		
Garantiforpligtelser:		
Garantiforpligtelserne overstiger ikke det for branchen normale.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt tkr. 1.138 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør tkr. 1.800.		