



PKF Munkebo Eriksen Funch  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Hovedvejen 56  
DK-2600 Glostrup  
CVR-nr. 14 11 92 99

(+45) 43 96 06 56  
pkf@pkf.dk  
www.pkf.dk

# Coco Ejendomme ApS

Plantagevej 60, 3460 Birkerød

CVR-nr. 28 71 94 85

## Årsrapport

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. december 2023.

---

Gitte Holmberg Madsen  
Dirigent

PKF Munkebo Eriksen Funch, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Coco Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 13. december 2023

### Direktion

Gitte Holmberg

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaveren i Coco Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Coco Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Glostrup, den 13. december 2023

### **PKF Munkebo Eriksen Funch**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen  
Statsautoriseret revisor  
mne3644

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Coco Ejendomme ApS Plantagevej 60 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 28 71 94 85
	Stiftet: 1. juni 2005
	Hjemsted: Rudersdal Kommune
	Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 17. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Gitte Holmberg
<b>Revision</b>	PKF Munkebo Eriksen Funch, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Kronjylland, Bag Haverne 20, 4600 Køge
<b>Modervirksomhed</b>	COCO Invest, Birkerød ApS

## Hovedtal

---

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Bruttofortjeneste	3.784	682	3.223	1.392	-990
Resultat af primær drift	3.758	1.006	4.187	1.269	2.171
Finansielle poster, netto	-1.212	-407	-1.136	-571	-802
Årets resultat	1.981	651	2.449	544	1.034
<b>Balance:</b>					
Balancesum	59.009	50.934	54.566	52.179	44.477
Investeringer i materielle anlægsaktiver	741	115	101	5.701	3.299
Egenkapital	24.033	22.052	21.400	18.951	18.407



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom, køb/salg og ejendomsudvikling samt andre handels- og investeringsaktiviteter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 1.981 t.kr. mod 651 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Coco Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, bil- og maskindrift, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en kostpris på under 32.000 kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskostninger.

### Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Investeringsejendomme erhvervet med henblik på projektudvikling måles kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Coco Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatte opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**


---

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.783.664</b>	<b>682.389</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	235.910
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-25.747	87.222
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.757.917</b>	<b>1.005.521</b>
Andre finansielle indtægter	104.032	563.237
Øvrige finansielle omkostninger	-1.316.263	-969.879
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.545.686</b>	<b>598.879</b>
1 Skat af årets resultat	-564.887	52.568
<b>Årets resultat</b>	<b>1.980.799</b>	<b>651.447</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.980.799	651.447
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.980.799</b>	<b>651.447</b>

**Balance 30. september**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	788.365	296.499
3 Investeringsejendomme	<u>40.745.824</u>	<u>40.745.824</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>41.534.189</u>	<u>41.042.323</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>41.534.189</u></b>	<b><u>41.042.323</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Fremstillede varer og handelsvarer	0	230.972
Aktiver bestemt for salg	<u>2.667.267</u>	<u>2.667.267</u>
Varebeholdninger i alt	<u>2.667.267</u>	<u>2.898.239</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	265.966	4.677.587
Igangværende arbejder for fremmed regning	11.900.000	1.400.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.055.393	0
Andre tilgodehavender	<u>216.370</u>	<u>348.713</u>
Tilgodehavender i alt	<u>14.437.729</u>	<u>6.426.300</u>
Likvide beholdninger	<u>370.264</u>	<u>566.688</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>17.475.260</u></b>	<b><u>9.891.227</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>59.009.449</u></b>	<b><u>50.933.550</u></b>



**Balance 30. september**


---

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	<u>23.907.690</u>	<u>21.926.891</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>24.032.690</u></b>	<b><u>22.051.891</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
4	Hensættelser til udskudt skat	<u>3.417.293</u>	<u>3.042.073</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.417.293</u></b>	<b><u>3.042.073</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	17.596.917	14.069.369
	Pantebrevsgæld	689.618	745.072
	Deposita	<u>895.258</u>	<u>1.336.776</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.181.793</u>	<u>16.151.217</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	840.357	4.020.004
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.072.370	1.250.794
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.640.629
	Anden gæld	<u>8.464.946</u>	<u>776.942</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.377.673</u>	<u>9.688.369</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>31.559.466</u></b>	<b><u>25.839.586</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>59.009.449</u></b>	<b><u>50.933.550</u></b>
<b>6</b>	<b>Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	21.275.444	21.400.444
Årets overførte overskud eller underskud	0	651.447	651.447
Egenkapital 1. oktober 2022	125.000	21.926.891	22.051.891
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.980.799	1.980.799
	<b>125.000</b>	<b>23.907.690</b>	<b>24.032.690</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	391.534	0
Årets regulering af udskudt skat	173.353	17.854
Regulering af tidligere års skat	0	30.778
Regulering af tidligere års udskudt skat	0	-101.200
	<u><b>564.887</b></u>	<u><b>-52.568</b></u>
	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. oktober 2022	713.341	710.486
Tilgang i årets løb	741.135	114.559
Afgang i årets løb	0	-111.704
<b>Kostpris 30. september 2023</b>	<u><b>1.454.476</b></u>	<u><b>713.341</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	-416.842	-299.069
Årets afskrivninger	-266.000	-131.773
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	16.731	14.000
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2023</b>	<u><b>-666.111</b></u>	<u><b>-416.842</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<u><b>788.365</b></u>	<u><b>296.499</b></u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2022	35.231.623	37.454.281
Afgang i årets løb	0	-2.222.658
<b>Kostpris 30. september 2023</b>	<u><b>35.231.623</b></u>	<u><b>35.231.623</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2022	5.514.201	5.645.633
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-131.432
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2023</b>	<u><b>5.514.201</b></u>	<u><b>5.514.201</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<u><b>40.745.824</b></u>	<u><b>40.745.824</b></u>

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Erhvervsejendomme, industri og logistik	6,75 %
Boligejendomme	7,25 - 7,75 %

### 4. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2022	3.042.073	3.125.419
Udskudt skat af årets resultat	173.353	17.854
Regulering udskudt skat, tidl. år	201.867	-101.200
	<b>3.417.293</b>	<b>3.042.073</b>

Udskudt skat påhviler følgende poster:

Investeringsejendomme	3.344.123	3.199.094
Materielle anlægsaktiver	93.555	65.230
Fremført tab ved salg af ejendom	-20.385	-20.385
Fremført underskud til næste år	0	-201.866
	<b>3.417.293</b>	<b>3.042.073</b>

### 5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.377.274	780.357	17.596.917	14.269.983
Pantebrevsgæld	749.618	60.000	689.618	199.618
Deposita	895.258	0	895.258	895.258
	<b>20.022.150</b>	<b>840.357</b>	<b>19.181.793</b>	<b>15.364.859</b>

## Noter

---

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. september 2023	40.745.824
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.377 t.kr., er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 40.746 t.kr.

Til sikkerhed for pantebrevsgæld, 750 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis  
regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 40.746 t.kr.

Til sikkerhed for anden gæld, 5.272 t. kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis  
regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 10.060 t. kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 12.262 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i  
investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 40.746 t.kr.  
Ejerpantebrevene er til selskabets egen disposition.

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 375 t.kr.  
Leasingkontrakterne har en restløbetid på mellem 6 og 41 måneder og en samlet restleasing-  
ydelse på 876 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med COCO Invest, Birkerød ApS, CVR-nr. 32 29 42  
78, som er administrations-  
selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskat-  
tede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle  
forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for Skattestyrelsen  
fremgår af årsregnskabet for administrations-  
selskabet.