

# Coco Ejendomme ApS

Plantagevej 60, 3460 Birkerød

CVR-nr. 28 71 94 85

## Årsrapport

2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2021.

---

Gitte Holmberg Madsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 18. marts 2021

### Direktion

Gitte Holmberg Madsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaveren i Coco Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Coco Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 regnskabsbrugere 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 18. marts 2021

### **PKF Munkebo Vindelev**

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 2019 - 30. september 2020 14. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Gitte Holmberg Madsen
<b>Revision</b>	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
<b>Modervirksomhed</b>	COCO Invest, Birkerød ApS
<b>Dattervirksomhed</b>	Haastrup Invest ApS, Viborg

## Hovedtal

---

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Bruttofortjeneste	1.392	-990	-981	610	1.159
Resultat af primær drift	1.269	2.171	-946	519	919
Finansielle poster, netto	-774	-802	-759	-898	-608
Årets resultat	385	1.034	-1.332	-335	259
<b>Balance:</b>					
Balancesum	52.179	44.477	41.984	41.703	41.269
Egenkapital	18.792	18.407	17.373	18.705	19.040



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom, købs-/ejendomsudvikling og videresalg af ejendomme samt andre handels- og investeringsaktiviteter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 385 t.kr. mod 1.034 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.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og 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 indregnes 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, bil- og maskindrift, administration og lokaler.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### 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.

### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### 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.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en kostpris på under 14.100 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 1 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder erhvervet med videresalg for øje optages til kostpris.

### 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.

### 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 acontoskatter.

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 selskabsskatter 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

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.391.944</b>	<b>-990.044</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-123.298	-65.303
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>3.226.122</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.268.646</b>	<b>2.170.775</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-773.924</u>	<u>-801.756</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>494.722</b>	<b>1.369.019</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-109.785</u>	<u>-334.932</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>384.937</b>	<b>1.034.087</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>384.937</u>	<u>1.034.087</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>384.937</b>	<b>1.034.087</b>

## Balance 30. september

Aktiver		
Note	2020	2019
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	664.953	195.309
4 Investeringsejendomme	42.184.090	40.039.090
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>42.849.043</u>	<u>40.234.399</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	1
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>42.849.044</u></b>	<b><u>40.234.400</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Aktiver bestemt for salg	2.667.267	2.667.267
Varebeholdninger i alt	<u>2.667.267</u>	<u>2.667.267</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.922.548	203.458
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.400.459	522.137
Andre tilgodehavender	2.999.802	115.668
Tilgodehavender i alt	<u>6.322.809</u>	<u>841.263</u>
Likvide beholdninger	<u>339.956</u>	<u>733.924</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>9.330.032</u></b>	<b><u>4.242.454</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>52.179.076</u></b>	<b><u>44.476.854</u></b>



## Balance 30. september

Passiver		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Overført resultat	18.667.436	18.282.499
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>18.792.436</u></b>	<b><u>18.407.499</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
8	Hensættelser til udskudt skat	2.437.168	1.845.946
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.437.168</u></b>	<b><u>1.845.946</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
9	Gæld til realkreditinstitutter	5.817.542	6.784.096
9	Pantebrevsgæld	586.948	4.077.274
9	Deposita	1.214.026	1.224.933
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.618.516</u>	<u>12.086.303</u>
9	Kortfristet del af langfristet gæld	4.483.000	1.055.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	578.842	3.599.795
	Gæld til tilknyttede virksomheder	12.127.024	6.174.213
	Anden gæld	6.142.090	1.308.098
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.330.956</u>	<u>12.137.106</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>30.949.472</u></b>	<b><u>24.223.409</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>52.179.076</u></b>	<b><u>44.476.854</u></b>
10	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
11	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	295.399	212.491
Andre finansielle omkostninger	478.525	589.265
	<u><b>773.924</b></u>	<u><b>801.756</b></u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	-87.704
Årets regulering af udskudt skat	109.785	422.636
	<u><b>109.785</b></u>	<u><b>334.932</b></u>
	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. oktober 2019	560.530	496.658
Tilgang i årets løb	681.032	110.122
Afgang i årets løb	-78.224	-46.250
<b>Kostpris 30. september 2020</b>	<u><b>1.163.338</b></u>	<u><b>560.530</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019	-365.221	-315.168
Årets afskrivninger	-133.164	-70.866
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	20.813
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2020</b>	<u><b>-498.385</b></u>	<u><b>-365.221</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<u><b>664.953</b></u>	<u><b>195.309</b></u>

## Noter

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2019	35.302.128	35.898.558
Tilgang i årets løb	5.020.000	3.188.692
Afgang i årets løb	<u>-2.783.671</u>	<u>-3.785.122</u>
<b>Kostpris 30. september 2020</b>	<b><u>37.538.457</u></b>	<b><u>35.302.128</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2019	4.736.962	2.225.718
Årets regulering til dagsværdi	<u>-91.329</u>	<u>2.511.244</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2020</b>	<b><u>4.645.633</u></b>	<b><u>4.736.962</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b><u>42.184.090</u></b>	<b><u>40.039.090</u></b>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Erhvervsejendomme, industri og logistik	6,5 %
Boligejendomme	7,5 %

## Noter

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>		
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris 1. oktober 2019	1	0		
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1</u>		
<b>Kostpris 30. september 2020</b>	<u>1</u>	<u>1</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<u>1</u>	<u>1</u>		
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>				
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Regnskabs- mæssig værdi hos Coco Ejendomme ApS</b>
Haastrup Invest ApS, Viborg	100 %	3.358.035	7.395.756	0
			<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. oktober 2019			125.000	125.000
			<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>7. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. oktober 2019			18.282.499	17.248.412
Årets overførte overskud eller underskud			<u>384.937</u>	<u>1.034.087</u>
			<u>18.667.436</u>	<u>18.282.499</u>

## Noter

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>8. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2019	1.845.946	1.238.010
Udskudt skat af årets resultat	109.785	422.636
Regulering udskudt skat, tidl. år	481.437	185.300
	<u><b>2.437.168</b></u>	<u><b>1.845.946</b></u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Investeringsejendomme	2.717.953	2.593.018
Materielle anlægsaktiver	32.595	21.822
Fremført underskud fra tidligere år	-313.380	-768.894
	<u><b>2.437.168</b></u>	<u><b>1.845.946</b></u>

## 9. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/9 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6.809.542	992.000	5.817.542	1.819.542
Pantebrevsgæld	4.077.948	3.491.000	586.948	451.948
Deposita	1.214.026	0	1.214.026	1.224.933
	<u><b>12.101.516</b></u>	<u><b>4.483.000</b></u>	<u><b>7.618.516</b></u>	<u><b>3.496.423</b></u>

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.809 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 28.690 t.kr.

Til sikkerhed for pantebrevsgæld, 4.078 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 6.180 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 10.887 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 43.559 t.kr. Ejerpantebrevene er til selskabets egen disposition.

Til sikkerhed for anden gæld, 697 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 6.180 t.kr.

## Noter

---

### 11. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 47 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på mellem 1 måned og 32 måneder og en samlet rest-leasingydelse på 567 t.kr.

#### Sambeskatning

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

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for Skattestyrelsen fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.