

## **K/S Coro**

Hjarbækvej 65, 8831 Løgstrup  
CVR-nr. 31 07 27 78

## **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 11.07.24

Kim Krull Jørgensen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

K/S Coro  
Hjarbækvej 65  
8831 Løgstrup  
Telefon: 87 25 16 22  
E-mail: kkj@kje.dk  
Hjemsted: Løgstrup  
CVR-nr.: 31 07 27 78  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Ledelse**

---

Kim Krull Jørgensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for K/S Coro.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstrup, den 11. juli 2024

**Ledelsen**

Kim Krull Jørgensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i K/S Coro

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Coro for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 11. juli 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Flemming Laigaard

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29497

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i drift af investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og fortjeneste ved salg.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på EUR -146.264 mod EUR -499.666 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på EUR 4.528.416.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

**Efterfølgende begivenheder**

Udover salget af ejendommen med forventet overtagelse i efteråret 2023 er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023 EUR	2022 EUR
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-12.401</b>	<b>6.366</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-12.401</b>	<b>6.366</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-25.000	-425.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-37.401</b>	<b>-418.634</b>
1 Finansielle omkostninger	-108.863	-81.032
<b>Årets resultat</b>	<b>-146.264</b>	<b>-499.666</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-146.264	-499.666
<b>I alt</b>	<b>-146.264</b>	<b>-499.666</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		EUR	EUR
Note			
	Investeringsjendomme	1.800.000	1.825.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.825.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.825.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	30.293	25.665
	Andre tilgodehavender	0	32.610
	Krav på indbetaling af selskabskapital og overkurs	3.927.031	4.404.893
	Periodeafgrænsningsposter	18.250	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.975.574</b>	<b>4.463.168</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>999</b>	<b>102</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.976.573</b>	<b>4.463.270</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.776.573</b>	<b>6.288.270</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		EUR	EUR
Note			
	Selskabskapital	3.343.843	2.865.981
	Ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	3.927.031	4.404.893
	Overført resultat	-2.742.458	-2.596.194
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.528.416</b>	<b>4.674.680</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.409	4.220
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.182.602	1.333.396
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.461	5.763
	Gæld til tilknyttede virksomheder	18.614	18.073
	Anden gæld	5.280	225.112
	Periodeafgrænsningsposter	26.791	27.026
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.248.157</b>	<b>1.613.590</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.248.157</b>	<b>1.613.590</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.776.573</b>	<b>6.288.270</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i EUR	Selskabskapital	Ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	2.865.981	4.404.893	-2.596.194
Indbetaling af selskabskapital og overkurs	0	-477.862	0
Overførsler til/fra andre reserver	477.862	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-146.264
Saldo pr. 31.12.23	3.343.843	3.927.031	-2.742.458

	2023 EUR	2022 EUR
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	541	558
Øvrige finansielle omkostninger i alt	108.322	80.474
I alt	108.863	81.032

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i EUR	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	3.898.651
Kostpris pr. 31.12.23	3.898.651
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-2.073.651
Nedskrivninger i året	-25.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-2.098.651
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	1.800.000

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i EUR	Afdrag første år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Anden gæld	4.409	4.409	4.220
I alt	4.409	4.409	4.220

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i EUR	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	1.800.000

Værdien pr. 31.12.2023 er indregnet til opnået handelspris.

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Kommenditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med opsigelsevarsler i henhold til kontrakt.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.EUR 3.700, der giver pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.EUR 1.825. Pantet ligger til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.EUR 1.333

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i euro.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgskomkostninger og administrationsomkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regn-

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

#### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.