

# R.Cordes Ejendomme ApS

Klostervænget 17

3360 Liseleje

CVR-nr. 33749341

## Årsrapport for 2019

(Opstillet uden revision eller review)

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 07-08-2020

---

Rikke Cordes  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 for R.Cordes Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Liseleje, den 07-08-2020

### Direktion

Rikke Cordes  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i R.Cordes Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for R.Cordes Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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, 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 opstilling 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.

Herlev, den 07-08-2020

**Revisionsfa. J.S. Jakobsen**

CVR-nr. 15515554

Jan Svend Jakobsen

Registreret revisor

mne16871

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	R.Cordes Ejendomme ApS Klostervænget 17 3360 Liseleje
Telefon	26142739
E-mail	cordesejendomme@gmail.com
CVR-nr.	33749341
Stiftelsesdato	25-05-2011
Hjemsted	Halsnæs
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
<b>Direktion</b>	Rikke Cordes, Direktør
<b>Kapitalejere iht selskabsloven</b>	R.Cordes Holding ApS, CVR.nr 38832999, Rikke Cordes
<b>Moderselskab</b>	R.Cordes Holding ApS, CVR.nr 38832999, 100%
<b>Tilknyttede virksomheder</b>	Cordes Ejendomme ApS CVR.nr 38843464
<b>Revisor</b>	Revisionsfa. J.S. Jakobsen Vesterlundvej 13 2730 Herlev
Telefon	22213130
E-mail	revisor@info.dk
CVR-nr.	15515554
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea A/S Business Banking Jylland Nord Prinsensgade 15 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje Ejendomme og foretage udlejning af disse helt eller delvis til privat beboelse og erhvervsmæssig benyttelse og anden dermed beslægtet virksomhed

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på kr. -39.740, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på kr. 1.932.865, og en egenkapital på kr. 152.666.

Udviklingen anses for tilfredsstillende idet selskabet i indeværende regnskabsår, har investeret i en ejendom med de dertilhørende omkostninger.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling. Det vurderes ikke at covid-19 situationen kommer til at påvirke efterfølgende regnskabsperioder.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har genoptaget sine aktiviteter i indeværende regnskabsår og har i dette sammenhængende anskaffet en ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for R.Cordes Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg fra højre klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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 eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Eksterne omkostninger

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	99,72%

Der afskrives ikke på grunde

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Andre skatter består af skatter og afgifter i året, som er uafhængige af virksomhedens drift.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de



## Anvendt regnskabspraksis

enkelte bestanddele er forskellig.

### 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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-12.496</b>	<b>-2.600</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-9.913	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-22.409</b>	<b>-2.600</b>
Andre finansielle indtægter	3	0	-974
Finansielle omkostninger	4	-28.539	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>-50.948</b>	<b>-3.574</b>
Andre skatter	5	11.208	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-39.740</b>	<b>-3.574</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	6		
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		53.703	0
Overført resultat		-93.443	-3.574
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-39.740</b>	<b>-3.574</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	1.790.087	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.790.087</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.790.087</b>	<b>0</b>
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		11.686	0
Andre tilgodehavender	8	94.699	14.699
Periodeafgrænsningsposter	9	3.361	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>109.746</b>	<b>14.699</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	10	<b>33.032</b>	<b>194.840</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>142.778</b>	<b>209.539</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.932.865</b>	<b>209.539</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission	12	5.000	5.000
Overført resultat	13	13.963	107.406
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	14	53.703	0
<b>Egenkapital</b>		<b>152.666</b>	<b>192.406</b>
Hensættelser til udskudt skat	15	478	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>478</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.047.018	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		680.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	16	<b>1.727.018</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		31.427	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	17	6.800	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18	10.069	14.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	19	4.407	3.132
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>52.703</b>	<b>17.132</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.779.721</b>	<b>17.132</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.932.865</b>	<b>209.538</b>
Eventualforpligtelser	20		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	21		
Ejerskab	22		
Nærtstående parter	23		

## Noter

	2019	2018
<b>1. Personalemkostninger</b>		
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Direktion	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Afsk bygninger	9.913	0
	<b>9.913</b>	<b>0</b>
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	-974
	<b>0</b>	<b>-974</b>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	28.539	0
	<b>28.539</b>	<b>0</b>
<b>5. Andre skatter</b>		
Andre Skatter	-11.208	0
	<b>-11.208</b>	<b>0</b>
	<b>-11.208</b>	<b>0</b>
<b>6. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte	53.703	0
Overført resultat	-93.443	-3.574
	<b>-39.740</b>	<b>-3.574</b>

## Noter

	2019	2018
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.800.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.800.000</b>	<b>0</b>
Årets afskrivninger	-9.913	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-9.913</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.790.087</b>	<b>0</b>
<b>8. Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	80.000	0
Liselejebageren	14.699	14.699
	<b>94.699</b>	<b>14.699</b>
<b>9. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Periodisering	3.361	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>3.361</b>	<b>0</b>
<b>10. Likvide beholdninger</b>		
Nordea 3494 828 056	31.301	194.840
Omp Nordea 4396 582 169	1.731	0
	<b>33.032</b>	<b>194.840</b>
<b>11. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	80.000	80.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
<b>12. Overkurs ved emission</b>		
Saldo primo	5.000	5.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
<b>13. Overført resultat</b>		
Saldo primo	107.406	110.980
Årets afgang	-93.443	-3.574
<b>Saldo ultimo</b>	<b>13.963</b>	<b>107.406</b>
<b>14. ekstraordinært udbytte tilgang</b>		
Årets tilgang	53.703	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>53.703</b>	<b>0</b>

## Noter

	2019	2018
<b>15. Hensættelser til udskudt skat, specificeret</b>		
Hensættelse udskudt skat	478	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>478</b>	<b>0</b>

**16. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.047.018	31.427	918.221
Gæld til tilknyttede virksomheder	680.000		680.000
	<b>1.727.018</b>	<b>31.427</b>	<b>1.598.221</b>

**17. Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Vand	1.500	0
Periodisering	5.300	0
	<b>6.800</b>	<b>0</b>

**18. Leverandører af varer og tjenesteydelser**

Kreditorer	10.069	14.000
	<b>10.069</b>	<b>14.000</b>

**19. Skyldig moms og afgifter**

Skl. afgift primo	6.757	-2.003
Indg. afg. indiv. kvit	-2.350	0
Betalt afgift	0	5.135
	<b>4.407</b>	<b>3.132</b>

**20. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**21. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Nordea. Pant i ejendom nom kr. 1.086.000

**22. Ejerskab**

R.Cordes Holding ApS, CVR.nr 38832999, Ejerandel 100%

**23. Nærtstående parter**

R.Cordes Holding ApS, CVR.nr 38832999  
Cordes Ejendomme ApS CVR.nr 38833464