

F. Cordsen Ejendomme ApS

Grødebølgevej 11, 6100 Haderslev

CVR-nr. 35 51 82 74

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2019

Dirigent:



Christian Cordsen Nielsen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for F. Cordsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 31. maj 2019
Direktion:



Christian Cordsen Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i F. Cordsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for F. Cordsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 31. maj 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Thorbjørn Bruhn
statsaut. revisor
mne23305



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	F. Cordsen Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Grødebølvej 11, 6100 Haderslev
CVR-nr.	35 51 82 74
Stiftet	14. oktober 2013
Hjemstedskommune	Haderslev
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Christian Cordsen Nielsen

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i at drive investeringsvirksomhed samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 25.642 kr. mod et overskud på 107.211 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 26.009.921 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten 2017.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

kr.	2018	2017
Bruttotab	-60.367	-5.754
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	81.683	87.283
Finansielle indtægter	37.377	47.753
Finansielle omkostninger	-48.451	-20.355
Resultat før skat	10.242	108.927
Skat af årets resultat	15.400	-1.716
Årets resultat	25.642	107.211
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	81.683	87.283
Overført resultat	-56.041	19.928
	25.642	107.211

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	4.811.148	0
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	120.000	0
		<u>4.931.148</u>	<u>0</u>
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	218.966	137.283
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	572.460	810.082
	Andre værdipapirer og kapitalandele	25.890.818	25.890.818
		<u>26.682.244</u>	<u>26.838.183</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>31.613.392</u>	<u>26.838.183</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	15.400	0
		<u>15.400</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>22.132</u>	<u>237.286</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>37.532</u>	<u>237.286</u>
	AKTIVER I ALT	<u>31.650.924</u>	<u>27.075.469</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	168.966	87.283
	Overført resultat	25.760.955	25.816.996
	Egenkapital i alt	<u>26.009.921</u>	<u>25.984.279</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Anden gæld	5.526.400	1.020.000
		<u>5.526.400</u>	<u>1.020.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Skyldig selskabsskat	0	1.716
	Anden gæld	114.603	69.474
		<u>114.603</u>	<u>71.190</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.641.003</u>	<u>1.091.190</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>31.650.924</u></u>	<u><u>27.075.469</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	0	29.119.618	29.199.618
Regulering af egenkapital som følge af praksisændringer	0	0	-3.322.550	-3.322.550
Korrigeret egenkapital 1. januar 2017	80.000	0	25.797.068	25.877.068
Overført via resultatdisponering	0	87.283	19.928	107.211
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	87.283	25.816.996	25.984.279
Overført via resultatdisponering	0	81.683	-56.041	25.642
Egenkapital 31. december 2018	80.000	168.966	25.760.955	26.009.921

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for F. Cordsen Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Unoterede kapitalandele måles fremover til kostpris. Hidtil har unoterede kapitalandele været indregnet til dagsværdi. Ændringen af anvendt regnskabspraksis foretages da ledelsen har vurderet, at dagsværdien af kapitalandelene ikke kan opgøres pålideligt, hvorfor indregning til kostpris vurderes at give et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver.

Ændringen af anvendt regnskabspraksis har medført en stigning i årets resultat med 943 t.kr. (2017: - 2.201 t.kr.), en reduktion af anlægsaktiver med 13.770 t.kr. (2017: 14.747 t.kr.), en reduktion af egenkapitalen med 4.581 t.kr. (2017: 5.524 t.kr.) og en reduktion af balancesummen med 13.770 t.kr. (2017: 14.747 t.kr.)

Bortset fra ovenstående ændring er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25-50 år
-----------	----------

Grunde afskrives ikke.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

- 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2018	2017
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	1.716
Årets regulering af udskudt skat	-15.400	0
	<u>-15.400</u>	<u>1.716</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2018	0	0	0
Tilgange	4.811.148	120.000	4.931.148
Kostpris 31. december 2018	4.811.148	120.000	4.931.148
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	0	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>4.811.148</u>	<u>120.000</u>	<u>4.931.148</u>

5 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2018	50.000	810.082	25.890.818	26.750.900
Tilgange	0	37.378	0	37.378
Afgange	0	-275.000	0	-275.000
Kostpris 31. december 2018	50.000	572.460	25.890.818	26.513.278
Værdireguleringer				
1. januar 2018	87.283	0	0	87.283
Årets resultat	81.683	0	0	81.683
Værdireguleringer				
31. december 2018	168.966	0	0	168.966
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>218.966</u>	<u>572.460</u>	<u>25.890.818</u>	<u>26.682.244</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Anden gæld	5.526.400	0	5.526.400	0
	<u>5.526.400</u>	<u>0</u>	<u>5.526.400</u>	<u>0</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden har ingen kontraktlige forpligtelser eller eventualposter pr. 31. december 2018.

8 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2018.