

F. Cordsen Ejendomme ApS

Frederiksgade 5, 3., 1265 København K

CVR-nr. 35 51 82 74

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. august 2020

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 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for F. Cordsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 10. august 2020
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 2019 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 10. august 2020
EY 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 | Frederiksgade 5, 3., 1265 København K |
| CVR-nr. | 35 51 82 74 |
| Stiftet | 14. oktober 2013 |
| Hjemstedskommune | København |
| 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 2019 udviser et overskud på 393.664 kr. mod et overskud på 25.642 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 26.403.585 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten 2019.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2019 | 2018 |
|------|---|---------|---------|
| | Bruttofortjeneste/ bruttotab | 498.094 | -60.367 |
| | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -42.420 | 0 |
| | Resultat før finansielle poster | 455.674 | -60.367 |
| | Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 86.645 | 81.683 |
| | Finansielle indtægter | 47.609 | 37.377 |
| | Finansielle omkostninger | -96.692 | -48.451 |
| | Resultat før skat | 493.236 | 10.242 |
| 3 | Skat af årets resultat | -99.572 | 15.400 |
| | Årets resultat | 393.664 | 25.642 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 86.645 | 81.683 |
| | Overført resultat | 307.019 | -56.041 |
| | | 393.664 | 25.642 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2019 | 2018 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 4 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 2.519.617 | 4.931.148 |
| | | <u>2.519.617</u> | <u>4.931.148</u> |
| 5 | Finansielle anlægsaktiver | | |
| | Kapitalandele i associerede virksomheder | 555.611 | 218.966 |
| | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 3.620.069 | 572.460 |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 25.890.818 | 25.890.818 |
| | | <u>30.066.498</u> | <u>26.682.244</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>32.586.115</u> | <u>31.613.392</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Udskudte skatteaktiver | 0 | 15.400 |
| | | <u>0</u> | <u>15.400</u> |
| | Likvide beholdninger | 554.807 | 22.132 |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>554.807</u> | <u>37.532</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>33.140.922</u> | <u>31.650.924</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2019 | 2018 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Selskabskapital | 80.000 | 80.000 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 255.611 | 168.966 |
| | Overført resultat | 26.067.974 | 25.760.955 |
| | Egenkapital i alt | 26.403.585 | 26.009.921 |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Anden gæld | 6.577.400 | 5.526.400 |
| | | 6.577.400 | 5.526.400 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Skyldig selskabsskat | 84.172 | 0 |
| | Anden gæld | 75.765 | 114.603 |
| | | 159.937 | 114.603 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 6.737.337 | 5.641.003 |
| | PASSIVER I ALT | 33.140.922 | 31.650.924 |

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Selskabskapital | Reserve for nettopskrivning efter indre værdi metode | Overført resultat | I alt |
|--|-----------------|---|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019 | 80.000 | 168.966 | 25.760.955 | 26.009.921 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 86.645 | 307.019 | 393.664 |
| Egenkapital 31. december 2019 | 80.000 | 255.611 | 26.067.974 | 26.403.585 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for F. Cordsen Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra virksomhedens ejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i perioden, som indtægten vedrører.

Bruttofortjeneste/ bruttotab

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Afskrivninger

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 forholdsæssig 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 forholdsæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 salgsomkostninger 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 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 acontoskatte.

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 kon-torejendomme 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.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

| kr. | 2019 | 2018 |
|--|---------------|----------------|
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 84.172 | 0 |
| Årets regulering af udskudt skat | 15.400 | -15.400 |
| | <u>99.572</u> | <u>-15.400</u> |

4 Materielle anlægsaktiver

| kr. | Grunde og bygninger |
|--|-------------------------|
| Kostpris 1. januar 2019 | 4.931.148 |
| Tilgange | 2.962.349 |
| Afgange | -5.331.460 |
| Kostpris 31. december 2019 | <u>2.562.037</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019 | 0 |
| Afskrivninger | 42.420 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019 | <u>42.420</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 | <u><u>2.519.617</u></u> |

5 Finansielle anlægsaktiver

| kr. | Kapitalandele i associerede virksomheder | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | Andre værdipapirer og kapitalandele | I alt |
|--|--|--|-------------------------------------|--------------------------|
| Kostpris 1. januar 2019 | 50.000 | 572.460 | 25.890.818 | 26.513.278 |
| Tilgange | 250.000 | 3.047.609 | 0 | 3.297.609 |
| Kostpris 31. december 2019 | <u>300.000</u> | <u>3.620.069</u> | <u>25.890.818</u> | <u>29.810.887</u> |
| Værdireguleringer | | | | |
| 1. januar 2019 | 168.966 | 0 | 0 | 168.966 |
| Årets resultat | 86.645 | 0 | 0 | 86.645 |
| Værdireguleringer | | | | |
| 31. december 2019 | <u>255.611</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>255.611</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 | <u><u>555.611</u></u> | <u><u>3.620.069</u></u> | <u><u>25.890.818</u></u> | <u><u>30.066.498</u></u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****6 Langfristede gældsforpligtelser**

| kr. | Gæld i alt 31/12 2019 | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|------------|--------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| Anden gæld | 6.577.400 | 0 | 6.577.400 | 6.577.400 |
| | <u>6.577.400</u> | <u>0</u> | <u>6.577.400</u> | <u>6.577.400</u> |

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Andre eventualforpligtelser**

Virksomheden har ingen kontraktlige forpligtelser eller eventualposter pr. 31. december 2019.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens forpligtelser vedrørende grunde og bygninger er der afgivet ejerpantebrev på nom. 40 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.520 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christian Bruno Cordsen Nielsen

Direktion

På vegne af: F. Cordsen Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-146946426837

IP: 185.5.xxx.xxx

2020-08-11 14:08:09Z

NEM ID 

Christian Bruno Cordsen Nielsen

Dirigent

På vegne af: F. Cordsen Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-146946426837

IP: 185.5.xxx.xxx

2020-08-11 14:08:09Z

NEM ID 

Thorbjørn Bruhn

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-306688756626

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-08-11 14:35:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SUQXG-K1QY0-EXNCT-ODPDG-IJECM-H8QYV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>