

# **CO Ejendomsinvest ApS**

**Drosselvej 13, 2680 Solrød Strand**

**CVR-nr. 36 02 42 24**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

**Carsten Ring**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for CO Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 26. april 2019

### **Direktion**

Carsten Ring

Ole Buchhave Grage

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i CO Ejendomsinvest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for CO Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, 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 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.

København, den 26. april 2019

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Per Lundahl**

statsautoriseret revisor  
mne27832

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

CO Ejendomsinvest ApS  
Drosselvej 13  
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 36 02 42 24  
Stiftet: 24. juni 2014  
Hjemsted: Solrød Strand  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Carsten Ring  
Ole Buchhave Grage

### Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg, udlejning og investering i fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 536.702. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for CO Ejendomsinvest 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 og andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Øvrige 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Bygninger	50-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet kostpris under 13.500 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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.209.124</b>	<b>604</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-215.173	-122
<b>Driftsresultat</b>	<b>993.951</b>	<b>482</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-305.402	-176
<b>Resultat før skat</b>	<b>688.549</b>	<b>306</b>
1 Skat af årets resultat	-151.847	-67
<b>Årets resultat</b>	<b>536.702</b>	<b>239</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	536.702	239
<b>Disponeret i alt</b>	<b>536.702</b>	<b>239</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	21.575.172	21.607
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	40.387	84
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.615.559</u>	<u>21.691</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.615.559</u></b>	<b><u>21.691</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	1.725	13
Periodeafgrænsningsposter	12.540	9
Tilgodehavender i alt	<u>14.265</u>	<u>22</u>
Likvide beholdninger	<u>395</u>	<u>153</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>14.660</u></b>	<b><u>175</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.630.219</u></b>	<b><u>21.866</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	50.000	50
5 Overført resultat	907.822	371
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>957.822</b>	<b>421</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	27.312	58
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>27.312</b>	<b>58</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	561.792	658
6 Gæld til realkreditinstitutter	8.198.151	8.214
Gæld til pengeinstitutter	9.378.555	9.142
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.138.498	18.014
Kortfristet del af langfristet gæld	112.977	105
Selskabsskat	182.534	56
Anden gæld	2.211.076	3.212
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.506.587	3.373
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.645.085</b>	<b>21.387</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>21.630.219</b>	<b>21.866</b>

## Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	182.534	56
Årets regulering af udskudt skat	-30.687	11
	<b>151.847</b>	<b>67</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	305.402	176
	<b>305.402</b>	<b>176</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2018	21.745.856	8.181
Tilgang i årets løb	138.490	13.564
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>21.884.346</b>	<b>21.745</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-137.780	-60
Årets afskrivninger	-171.394	-78
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>-309.174</b>	<b>-138</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>21.575.172</b>	<b>21.607</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2018	218.897	219
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>218.897</b>	<b>219</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-134.731	-91
Årets afskrivninger	-43.779	-44
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>-178.510</b>	<b>-135</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>40.387</b>	<b>84</b>

## Noter

---

### 5. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	371.120	0	421.120
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>536.702</u>	<u>0</u>	<u>536.702</u>
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>907.822</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>957.822</u></b>

### 6. Gæld til realkreditinstitutter

BRF Kredit	4.219.061	4.227
BRF Kredit	<u>3.995.507</u>	<u>4.000</u>
	8.214.568	8.227
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-16.417</u>	<u>-13</u>
	<b><u>8.198.151</u></b>	<b><u>8.214</u></b>

# 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.”

## Carsten Ring

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-252184650760

IP: 2.111.xxx.xxx

2019-04-26 18:01:41Z

NEM ID 

## Ole Buchhave Grage

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-547314690785

IP: 77.66.xxx.xxx

2019-04-29 16:45:08Z

NEM ID 

## Per Lundahl

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:85403607

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-04-30 07:17:45Z

NEM ID 

## Carsten Ring

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-252184650760

IP: 2.111.xxx.xxx

2019-04-30 16:25:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: D1318-7F5A2-1K0YL-0QWP7-7BZLQ-2CEGE

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>