

# CO Ejendomsinvest ApS

Drosselvej 13, 2680 Solrød Strand,

CVR-nr. 36 02 42 24

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **21/5-16**.



---

Carsten Ring  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 9. maj 2016

**Direktion**

Carsten Ring

Ole BuchhaveGrage

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

---

### **Til kapitalejerne i CO Ejendomsinvest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for CO Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

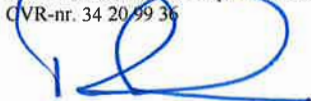
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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 9. maj 2016

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Per Lundahl  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

CO Ejendomsinvest ApS  
Drosselvej 13  
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 36 02 42 24  
Hjemsted: Hjemsted  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
2. regnskabsår

### Direktion

Carsten Ring  
Ole Buchhave Grage

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens 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**

Årets bruttofortjeneste udgør 318 t.kr. mod 14 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 63 t.kr. mod -12 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for CO Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, 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.

#### **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.

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

#### **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.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende 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 på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

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:

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

Småaktiver med en kostpris på under kr. 12.800 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 af- og nedskrivninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### 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.

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

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

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>317.972</b>	<b>14</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-72.822	-5
<b>Driftsresultat</b>	<b>245.150</b>	<b>9</b>
Andre finansielle indtægter	30	0
Øvrige finansielle omkostninger	-159.501	-20
<b>Resultat før skat</b>	<b>85.679</b>	<b>-11</b>
Skat af årets resultat	-22.822	-1
<b>Årets resultat</b>	<b>62.857</b>	<b>-12</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	62.857	0
Disponeret fra overført resultat	0	-12
<b>Disponeret i alt</b>	<b>62.857</b>	<b>-12</b>

**Balance 31. december**

Aktiver	2015	2014
Note	kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	171.726	200
1 Grunde og bygninger	3.454.842	3.357
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.626.568</u>	<u>3.557</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.626.568</u></b>	<b><u>3.557</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Periodeafgrænsningsposter	8.794	9
Tilgodehavender i alt	<u>8.794</u>	<u>9</u>
Likvide beholdninger	82.146	122
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>90.940</u></b>	<b><u>131</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.717.508</u></b>	<b><u>3.688</u></b>

**Balance 31. december**

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	50.450	-12
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>100.450</b>	<b>38</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	23.595	1
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>23.595</b>	<b>1</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	837.658	921
Gæld til realkreditinstitutter	2.464.347	2.496
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.302.005	3.417
4 Kortfristet del af langfristet gæld	175.186	171
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	8
Anden gæld	116.272	53
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	291.458	232
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.593.463</b>	<b>3.649</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.717.508</b>	<b>3.688</b>

## Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.		
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>				
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>	<b>Grunde og bygninger kr.</b>		
Kostpris 1. januar 2015	203.596	3.359.327		
Tilgang	15.302	126.849		
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>218.898</b>	<b>3.486.176</b>		
Årets afskrivninger	47.172	31.334		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>47.172</b>	<b>31.334</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>171.726</b>	<b>3.454.842</b>		
<b>2. Egenkapital</b>				
	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2015	50.000	-12.407	0	37.593
Årets overførte overskud eller underskud	0	62.857	0	62.857
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>50.000</b>	<b>50.450</b>	<b>0</b>	<b>100.450</b>

Der har indenfor de seneste 5 år ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen.

**Noter**

			31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>3. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.</b>
Ansvarlig lånekapital	83.186	460.000	920.844	1.000
Gæld til realkreditinstitutter	92.000	2.036.000	2.556.347	2.588
	<b>175.186</b>	<b>2.496.000</b>	<b>3.477.191</b>	<b>3.588</b>
<b>4. Kortfristet del af langfristet gæld</b>				
Ansvarlig lånekapital			83.186	79
Kortfristet del af prioritetsgæld			92.000	92
			<b>175.186</b>	<b>171</b>