

# **CO Ejendomsinvest ApS**

**Drosselvej 13, 2680 Solrød Strand**

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2022.

---

**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 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 14. juni 2022

### Direktion

Carsten Ring

Ole Buchhave Grage

### Bestyrelse

Anne Flindt Ring

Bodil Drost 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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 14. juni 2022

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Per Lundahl**

statsautoriseret revisor  
mne27832

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Anne Flindt Ring Bodil Drost Grage
<b>Direktion</b>	Carsten Ring Ole Buchhave Grage
<b>Revisor</b>	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.

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

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

### **Usædvanlige forhold**

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

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

Det ordinære resultat efter skat udgør 2.194.749. 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, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Småaktiver med en kostpris på under kr. 30.700 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.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav der er fastsat af ledelsen, som danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

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

<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.266.905</b>	<b>1.352</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.759.422	1.689
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-17.076	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.009.251</b>	<b>3.041</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-238.136	-292
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.771.115</b>	<b>2.749</b>
2 Skat af årets resultat	-576.366	-614
<b>Årets resultat</b>	<b>2.194.749</b>	<b>2.135</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.194.749	2.135
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.194.749</b>	<b>2.135</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	153.684	0
4 Investeringsejendomme	34.097.985	30.314
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.251.669</u>	<u>30.314</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>34.251.669</u></b>	<b><u>30.314</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	106.274	18
Periodeafgrænsningsposter	15.447	31
Tilgodehavender i alt	<u>121.721</u>	<u>49</u>
Likvide beholdninger	<u>999.736</u>	<u>337</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.121.457</u></b>	<b><u>386</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>35.373.126</u></b>	<b><u>30.700</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	11.341.371	9.147
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.391.371</b>	<b>9.197</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.320.796	1.946
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.320.796</b>	<b>1.946</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	241.584	354
Gæld til pengeinstitutter	17.486.012	16.270
Gæld til kapitalinteresser	2.797.084	1.980
Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.524.680	18.604
Kortfristet del af langfristet gæld	479.826	470
Selskabsskat	131.058	180
Anden gæld	525.395	303
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.136.279	953
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.660.959</b>	<b>19.557</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>35.373.126</b>	<b>30.700</b>

**5 Oplysninger om dagsværdi**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	9.146.622	9.196.622
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.194.749	2.194.749
	<b>50.000</b>	<b>11.341.371</b>	<b>11.391.371</b>

**Noter**

	2021 kr.	2020 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	238.136	292
	<b>238.136</b>	<b>292</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	201.058	218
Årets regulering af udskudt skat	375.308	387
Regulering af tidligere års skat	0	9
	<b>576.366</b>	<b>614</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Tilgang i årets løb	170.760	0
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>170.760</b>	<b>0</b>
Årets afskrivninger	-17.076	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-17.076</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>153.684</b>	<b>0</b>



## Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	22.002.474	21.901
Tilgang i årets løb	2.025.080	102
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>24.027.554</b>	<b>22.003</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	8.311.009	6.931
Korrektion ved tidligere afskrivninger	0	-309
Årets regulering til dagsværdi	1.759.422	1.689
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b>10.070.431</b>	<b>8.311</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>34.097.985</b>	<b>30.314</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastsatserne for ejendommene, som er fastsat af ledelsen udgør:

Rebslagergade, 3,2%  
Vestergade 4,5%,  
Karlslunde Strandvej, 5,55%

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## 5. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2021	34.097.985
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.759.422

# PENNEO

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

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

## Ole Buchhave Grage

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-547314690785

IP: 87.58.xxx.xxx

2022-06-14 07:11:05 UTC

NEM ID 

## Carsten Ring

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-252184650760

IP: 93.160.xxx.xxx

2022-06-14 13:31:35 UTC

NEM ID 

## Bodil Drost Grage

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5d46372f-0345-4bae-aa1d-226fb6b24cfc

IP: 87.58.xxx.xxx

2022-06-14 17:33:04 UTC

Mit 


## Anne Flindt Ring

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-008303331135

IP: 93.160.xxx.xxx

2022-06-16 17:38:00 UTC

NEM ID 

## Per Lundahl

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:85403607

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-06-17 07:49:47 UTC

NEM ID 

## Carsten Ring

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-252184650760

IP: 93.160.xxx.xxx

2022-06-19 19:50:39 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZFDJZ-K6VWE-TQZHG-FH48T-3MV75-WEZ6I

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 tidsstempelt 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>