

CO Ejendomsinvest ApS

Drosselvej 13, 2680 Solrød Strand

CVR-nr. 36 02 42 24

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2023.

Carsten Ring
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 30. april 2023

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 2022 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 30. april 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Michael Winther Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne28708

Jacob Helly Juell-Hansen
statsautoriseret revisor
mne36169

Selskabsoplysninger

Selskabet	CO Ejendomsinvest ApS Drosselvej 13 2680 Solrød Strand
	CVR-nr.: 36 02 42 24
	Stiftet: 24. juni 2014
	Hjemsted: Solrød
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anne Flindt Ring Bodil Drost Grage
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.

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 2.458.208 mod 2.195.000 sidste år. 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 består af lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme.

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. 31.000 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. Ejendommene 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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 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 ændelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

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>	2022 kr.	2021 t.kr.
Bruttofortjeneste	1.383.251	1.266
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.098.991	1.759
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-17.076	-17
Driftsresultat	3.465.166	3.008
Øvrige finansielle omkostninger	-306.278	-237
Resultat før skat	3.158.888	2.771
1 Skat af årets resultat	-700.680	-576
Årets resultat	2.458.208	2.195
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.458.208	2.195
Disponeret i alt	2.458.208	2.195

Balance 31. december

Aktiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	136.608	154
3 Investeringsejendomme	36.465.316	34.097
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.601.924</u>	<u>34.251</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>36.601.924</u>	<u>34.251</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	52.253	107
Periodeafgrænsningsposter	0	15
Tilgodehavender i alt	<u>52.253</u>	<u>122</u>
Likvide beholdninger	<u>86.753</u>	<u>1.000</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>139.006</u>	<u>1.122</u>
Aktiver i alt	<u>36.740.930</u>	<u>35.373</u>

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	13.799.579	11.341
Egenkapital i alt	<u>13.849.579</u>	<u>11.391</u>
Hensatte forpligtelser		
4 Hensættelser til udskudt skat	2.803.585	2.320
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.803.585</u>	<u>2.320</u>
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	103.524	242
5 Gæld til pengeinstitutter	19.093.361	17.485
Gæld til kapitalinteresser	0	2.797
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.196.885</u>	<u>20.524</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	375.030	480
Selskabsskat	114.256	131
Anden gæld	401.595	527
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>890.881</u>	<u>1.138</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>20.087.766</u>	<u>21.662</u>
Passiver i alt	<u>36.740.930</u>	<u>35.373</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	11.341.371	11.391.371
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.458.208	2.458.208
	50.000	13.799.579	13.849.579

Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	212.256	201
Årets regulering af udskudt skat	482.789	375
Regulering af tidligere års skat	5.635	0
	<u>700.680</u>	<u>576</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	170.760	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>171</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>170.760</u>	<u>171</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-17.076	0
Årets afskrivninger	<u>-17.076</u>	<u>-17</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>-34.152</u>	<u>-17</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>136.608</u>	<u>154</u>

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 t.kr.
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	24.027.554	22.002
Tilgang i årets løb	268.339	2.025
Kostpris 31. december 2022	24.295.893	24.027
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	10.070.432	8.311
Årets regulering til dagsværdi	2.098.991	1.759
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	12.169.423	10.070
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	36.465.316	34.097
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.</p> <p>Afkastsatserne for ejendommene, som er fastsat af ledelsen udgør: Rebslagergade, 3,2% Vestergade 4,5%, Karlslunde Strandvej, 5,55%</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
4. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2022	2.320.796	1.945
Udskudt skat af årets resultat	482.789	375
	2.803.585	2.320
5. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	19.350.599	17.853
Heraf forfalder inden for 1 år	-257.238	-368
	19.093.361	17.485
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	17.983.684	8.215

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: 6be23a28-260a-4f5c-a46c-51d535c0669e

IP: 87.58.xxx.xxx

2023-05-01 06:25:53 UTC



Carsten Ring

Direktør og dirigent

Serienummer: 83fd6d7f-a712-4dc0-91f6-071994c54111

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-05-01 06:40:03 UTC



Anne Flindt Ring

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5143c0d8-e53a-4dc4-ac06-d077043a848d

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-05-01 13:44:03 UTC



Bodil Drost Grage

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.58.xxx.xxx

2023-05-02 13:10:33 UTC



Jacob Helly Juell-Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:50904197

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-05-03 19:09:35 UTC



Michael Winther Rasmussen

GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: f6a09f74-bab3-40ba-83ea-380b63ea769f

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-05-04 13:33:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5E7EE-EF242-EX7G2-W4JY-8GH71-W2NNEE

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>