



Tlf.: 46 37 30 33  
roskilde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rabalderstræde 7, 2. sal  
DK-4000 Roskilde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**COSS EJENDOMME APS**  
**HIMMELEV BYGADE 68B, 4000 ROSKILDE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. MAJ 2023 - 30. APRIL 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. september 2024

---

Christian Bay

CVR-NR. 36 45 82 24

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	COSS EJENDOMME ApS Himmelev Bygade 68B 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 36 45 82 24 Stiftet: 11. december 2014 Kommune: Roskilde Regnskabsår: 1. maj 2023 - 30. april 2024
<b>Direktion</b>	Christian Bay
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for COSS EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 27. august 2024

Direktion:

---

Christian Bay

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i COSS EJENDOMME ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for COSS EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Roskilde, den 27. august 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33210

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed indenfor køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>505.265</b>	<b>507.333</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-145.127	-145.127
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>360.138</b>	<b>362.206</b>
Andre finansielle indtægter .....		71	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-122.372	-130.405
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>237.837</b>	<b>231.801</b>
Skat af årets resultat.....	3	-52.323	-50.996
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>185.514</b>	<b>180.805</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		185.514	180.805
<b>I ALT</b> .....		<b>185.514</b>	<b>180.805</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		6.965.860	7.110.987
Materielle anlægsaktiver.....	4	6.965.860	7.110.987
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.965.860</b>	<b>7.110.987</b>
Udskudte skatteaktiver.....		25.905	13.470
Tilgodehavender.....		25.905	13.470
Likvide beholdninger.....		0	23.214
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>25.905</b>	<b>36.684</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.991.765</b>	<b>7.147.671</b>



## BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		834.583	649.069
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>884.583</b>	<b>699.069</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.296.282	4.526.282
Selskabsskat.....		64.758	63.430
Huslejedeposita.....		148.452	148.452
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.509.492</b>	<b>4.738.164</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		230.000	220.469
Gæld til pengeinstitutter.....		55.010	200
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.808	22.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.187.717	1.390.883
Selskabsskat.....		63.430	51.405
Anden gæld.....		35.725	25.481
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.597.690</b>	<b>1.710.438</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.107.182</b>	<b>6.448.602</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.991.765</b>	<b>7.147.671</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2023.....	50.000	649.069	699.069
Forslag til resultatdisponering.....		185.514	185.514
<b>Egenkapital 30. april 2024.....</b>	<b>50.000</b>	<b>834.583</b>	<b>884.583</b>

## NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note	
	2023/24 kr.	2022/23 kr.		
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1		
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	25.400	26.580		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	96.972	103.825		
	<b>122.372</b>	<b>130.405</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	64.758	63.430		
Regulering af udskudt skat.....	-12.435	-12.434		
	<b>52.323</b>	<b>50.996</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
kr.		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. maj 2023.....		7.881.080		
Kostpris 30. april 2024.....		<b>7.881.080</b>		
Af- og nedskrivninger 1. maj 2023.....		770.093		
Årets afskrivninger.....		145.127		
Af- og nedskrivninger 30. april 2024.....		<b>915.220</b>		
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....		<b>6.965.860</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
kr.	30/4 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.526.282	230.000	3.276.000	4.746.751
Selskabsskat.....	64.758	0	0	63.430
Huslejedeposita.....	148.452	0	0	148.452
	<b>4.739.492</b>	<b>230.000</b>	<b>3.276.000</b>	<b>4.958.633</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for CB Holding Roskilde ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for bankgæld på 55 tkr. har virksomheden stillet ejerpantebrev på nominelt 760 tkr. med sikkerhed i ejendommen Himmelev Bygade 68, 4000 Roskilde med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. april 2024 på 2.089 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 4.526 er tinglyst pant i ejendommene Himmelev Bygade 68, 4000 Roskilde og Svendsvej 8, 4000 Roskilde med i alt 5.560 tkr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør pr. 30. april 2024 i alt 6.966 tkr.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for COSS EJENDOMME ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Bygninger..... 50 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris 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.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.