

Cordes Ejendomme ApS

C/O Rikke Cordes
Klostervænget 17
3360 Liseleje

CVR-nr. 38833464

Årsrapport

01-07-2018 - 31-12-2018
(Opstillet uden revision eller review)

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31-05-2019

Rikke Cordes
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2018 - 31-12-2018 for Cordes Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2018 - 31-12-2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Liseleje, den 30-05-2019

Direktion

Rikke Cordes
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Cordes Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Cordes Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-07-2018 - 31-12-2018 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 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 opstilling 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.

Herlev, den 29-05-2019

Revisionsfa. J.S. Jakobsen

V/Reg.revisor Jan Svend Jakobsen

CVR-nr. 15515554

Jan Svend Jakobsen

Registreret revisor

mne16871

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Cordes Ejendomme ApS C/O Rikke Cordes Klostervænget 17 3360 Liseleje
CVR-nr.	38833464
Stiftelsesdato	04-08-2017
Hjemsted	Halsnæs
Regnskabsår	01-07-2018 - 31-12-2018
Direktion	Rikke Cordes, Direktør
Revisor	Revisionsfa. J.S. Jakobsen V/Reg.revisor Jan Svend Jakobsen Vesterlundvej 13 2730 Herlev CVR-nr.: 15515554
Pengeinstitut	Nordea A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af en familieshuse til privat beboelse

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på kr. 10.890, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på kr. 3.475.787, og en egenkapital på kr. 76.533.

Selskabet har i det forløbet regnskabsår indvesteret i en ny ejendom og påbegyndet renoveringen af denne. Derfor anses årets resultat som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Selskabet har dog i maj 2019 besluttet at omlægge sit regnskabsår, således af det følger moderselskabets regnskabsår(1/1-31/12). Dette betyder at dette år omfatter perioden 1/7-31/12 2018 i stedet for 12 mdr.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Cordes Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 01-07-18 til 30-06-18 til 01-07-2018 - 31-12-2018. Balancedagen er herefter 31-12-2018. Omlægningen af regnskabsåret skyldes tilpasning til koncernens regnskabsår.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	99,87%

Der afskrives ikke på grunde

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Andre skatter består af skatter og afgifter i året, som er uafhængige af virksomhedens drift.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger:	40 år	99,87 %

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017/2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		17.916	67.761
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-2.681	-2.569
Driftsresultat		15.235	65.192
Andre finansielle omkostninger		-365	-49.744
Resultat før skat		14.870	15.448
Skat af årets resultat	2	-3.981	-4.804
Årets resultat		10.889	10.644
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		10.889	10.644
Resultatdisponering		10.889	10.644

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017/2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	3.426.408	2.239.071
Materielle anlægsaktiver		3.426.408	2.239.071
Anlægsaktiver		3.426.408	2.239.071
Periodeafgrænsningsposter		29.598	14.381
Tilgodehavender		29.598	14.381
Likvide beholdninger		19.781	132.156
Omsætningsaktiver		49.379	146.538
Aktiver		3.475.787	2.385.609

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017/2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	50.000	50.000
Overkurs ved emission	5	5.000	5.000
Overført resultat	6	21.533	10.644
Egenkapital		76.533	65.644
Gæld til banker		1.054.099	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		840.000	840.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.255.385	1.270.329
Deposita		72.000	72.000
Langfristede gældsforpligtelser		3.221.484	2.182.329
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.700	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.330	14.170
Selskabsskat		8.785	4.804
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		135.955	118.662
Kortfristede gældsforpligtelser		177.770	137.636
Gældsforpligtelser		3.399.254	2.319.965
Passiver		3.475.787	2.385.609
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Ejerskab	9		
Nærtstående parter	10		

Noter

	2018 kr.	2017/2018 kr.
1. Afskrivninger bygninger		
Afskrivninger bygninger	2.681	2.569
	2.681	2.569

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	3.981	4.804
	3.981	4.804

3. Investeringsjendomme

Kostpris primo	2.241.640	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.190.018	2.241.640
Kostpris ultimo	3.431.658	2.241.640
Af- og nedskrivninger primo	-2.569	0
Årets afskrivninger	-2.681	-2.569
Af- og nedskrivninger ultimo	-5.250	-2.569
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.426.408	2.239.071

4. Virksomhedskapital

	2018 kr.	2017/2018 kr.
Saldo primo	50.000	50.000
Saldo ultimo	50.000	50.000

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2018 kr.	2017/2018 kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	50.000	50.000	0	0	0
Korrektion primo			0	0	0
Årets tilgang			0	0	0
Årets afgang			0	0	0
Andre reguleringer			0	0	0
Saldo ultimo	50.000	50.000	0	0	0

5. Overkurs ved emission

Saldo primo	5.000	5.000
Saldo ultimo	5.000	5.000

Noter

	2018	2017/2018
	kr.	kr.
6. Overført resultat		
Saldo primo	10.644	0
Årets tilgang	10.889	10.644
Saldo ultimo	21.533	10.644

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

9. Ejerskab

Cordes Ejendomme ApS er 100% Ejet af:
R.Cordes Holding ApS, CVR. nr 38832999

10. Nærtstående parter

Søsterselskab: Liselejbageren ApS, CVR.nr 32284132 ejerandel 50% tilhørende
R.Cordes Holding ApS CVR.nr 38832999