

# Cordes Ejendomme ApS

C/O Rikke Cordes  
Liselundsalle 4  
3360 Liseleje

CVR-nr. 38833464

## Årsrapport

04-08-2017 - 30-06-2018

(Opstillet uden revision eller review)

1. regnskabsår

Perioderegnskabetnskabet er fremlagt og godkendt  
på selskabets generalforsamling  
den 26-11-2018

---

Rikke Cordes  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 04-08-2017 - 30-06-2018 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. 30-06-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 04-08-2017 - 30-06-2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Liseleje, den 20-11-2018

### 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 04-08-2017 - 30-06-2018 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 19-11-2018

**Revisionsfa. J.S. Jakobsen**  
**V/Reg.revisor Jan Svend Jakobsen**  
CVR-nr. 15515554

Jan Svend Jakobsen  
Registreret revisor  
mne16871

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Cordes Ejendomme ApS C/O Rikke Cordes Liselundsalle 4 3360 Liseleje
CVR-nr.	38833464
Stiftelsesdato	04-08-2017
Hjemsted	Halsnæs
Regnskabsår	04-08-2017 - 30-06-2018
<b>Direktion</b>	Rikke Cordes, Direktør
<b>Kapitalejere iht selskabsloven</b>	R.Cordes Holding ApS CVR.nr 38832999, Ejerandel 100%
<b>Moderselskab</b>	R.Cordes holding ApS
<b>Revisor</b>	Revisionsfa. J.S. Jakobsen V/Reg.revisor Jan Svend Jakobsen Vesterlundvej 13 2730 Herlev CVR-nr.: 15515554
<b>Pengeinstitut</b>	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 04-08-2017 - 30-06-2018 udviser et resultat på kr. 10.642, og selskabets balance pr. 30-06-2018 udviser en balancesum på kr. 2.385.608, og en egenkapital på kr. 65.644.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Perioderegnskabet for Cordes Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2017/18 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	99,885%

Der afskrives ikke på grunde.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### 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).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### 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 betalte acontoskatter.

#### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser 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	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>67.761</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-2.569
<b>Driftsresultat</b>		<b>65.192</b>
Andre finansielle omkostninger		-49.744
<b>Resultat før skat</b>		<b>15.448</b>
Skat af årets resultat	2	-4.804
<b>Årets resultat</b>		<b>10.644</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		10.644
<b>Resultatdisponering</b>		<b>10.644</b>

**Balance 30. juni 2018**

	Note	2018 kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	3	<u>2.239.071</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.239.071</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>2.239.071</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>14.381</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>14.381</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>132.156</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>146.538</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>2.385.609</b></u>

## Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	4	50.000
Overkurs ved emission	5	5.000
Overført resultat	6	10.644
<b>Egenkapital</b>		<b>65.644</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		840.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.270.329
Deposita		72.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.182.329</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.170
Selskabsskat		4.804
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		118.662
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>137.636</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.319.965</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.385.609</b>
Eventualforpligtelser	7	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8	
Ejerskab	9	
Nærtstående parter	10	

## Noter

2017/18  
kr.**1. Afskrivninger bygninger**

Afskrivninger bygninger	2.569
	<u>2.569</u>

**2. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	4.804
	<u>4.804</u>

**3. Investeringsejendomme**

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.241.640
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>2.241.640</u>

Årets afskrivninger	-2.569
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-2.569</u>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>2.239.071</u>
-------------------------------------	------------------

**4. Virksomhedskapital**2018  
kr.

Saldo primo	50.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>50.000</u>

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2018					
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	50.000	0	0	0	0	0
Korrektion primo			0	0	0	0
Årets tilgang			0	0	0	0
Årets afgang			0	0	0	0
Andre reguleringer			0	0	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**5. Overkurs ved emission**

Saldo primo	5.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>5.000</u>

**6. Overført resultat**

Årets tilgang	10.644
<b>Saldo ultimo</b>	<u>10.644</u>

## Noter

2017/18  
kr.

### **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