Cordes Ejendomme ApS

Klostervænget 17

3360 Liseleje

CVR-nr. 38833464

Årsrapport

01-01-2021 - 31-12-2021
(Opstillet uden revision eller review)

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28-05-2022

_____

Rikke Cordes
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 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 01-01-2021 - 31-12-2021 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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 24-05-2022

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 01-01-2021 - 31-12-2021 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 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 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.

Stenløse, den 24-05-2022

Revisionsfa. J.S. Jakobsen
V/Reg. Revisor Jan S. Jakobsen
CVR-nr. 15515554

Jan Svend Jakobsen
Registreret revisor
mne16871

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Cordes Ejendomme ApS Klostervænget 17 3360 Liseleje
Telefon	26142739
E-mail	cordesejendomme@gmail.com
CVR-nr.	38833464
Stiftelsesdato	04-08-2017
Hjemsted	Halsnæs
Regnskabsår	01-01-2021 - 31-12-2021
Direktion	Rikke Cordes, Direktør
Kapitalejere iht selskabsloven	R.Cordes Holding ApS CVR.nr. 38832999
Moderselskab	R.Cordes Holding ApS CVR.nr 38832999
Administrationsselskab	R. Cordes Holding ApS CVR.nr 38832999
Revisor	Revisionsfa. J.S. Jakobsen V/Reg. Revisor Jan S. Jakobsen Carlsbergvej 6 3660 Stenløse
Telefon	22213130
E-mail	revisor@info.dk
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 01-01-2021 - 31-12-2021 udviser et resultat på kr. 349.805, og selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på kr. 2.359.961, og en egenkapital på kr. 280.294.

Selskabet har i regnskabsåret solgt 2 af sine ejendomme.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder for at være tilfredsstillende.

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for Cordes Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Usikkerhed om going concern
Der er væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift idet selskabet er kommet ud med et større underskud. Det bedømmes, at selskabet vi kunne reetablere sin egenkapital ved egen indtjening og regnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om selskabets fortsatte drift. Vi henviser til noten omkring Going Corncern.

Ændring i anvendt regnskabspraksis
Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- De i årets løb afholdte omkostninger at renovere ejendommene på Birkedalsvej og Baggersvej er aktiveret, idet den ene ejendom er bekræftet solgt i efterfølgende regnskabsår og den anden forventes tilsvarende bekræftet solgt i 2021.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis. (Omlægningen gennemført sidste år.)

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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, reklame, 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	20-50 år	99,46%

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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:

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.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver
Periodeafgræsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende ivandregnskab som opgøres i det efterfølgende regnskabsår.

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

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		**373.995**	**-12.918**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	17.366	-10.109
Driftsresultat		**391.361**	**-23.027**
Finansielle omkostninger	2	-41.556	-66.975
Resultat før skat		**349.805**	**-90.002**
Andre skatter		0	44.154
Årets resultat		**349.805**	**-45.848**
Forslag til resultatdisponering	3		
Overført resultat		349.805	-45.848
Resultatdisponering		**349.805**	**-45.848**

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	1.229.120	3.571.851
Materielle anlægsaktiver		**1.229.120**	**3.571.851**
Anlægsaktiver		**1.229.120**	**3.571.851**
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		44.154	44.154
Periodeafgrænsningsposter	5	0	10.147
Tilgodehavender		**44.154**	**54.301**
Likvide beholdninger	6	**1.086.687**	**18.446**
Omsætningsaktiver		**1.130.841**	**72.747**
Aktiver		**2.359.961**	**3.644.598**

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overkurs ved emission		5.000	5.000
Overført resultat		225.294	-124.511
Egenkapital		**280.294**	**-69.511**
Gæld til realkreditinstitutter		568.415	1.604.789
Gæld til tilknyttede virksomheder		30.000	640.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.279.885	1.279.885
Deposita		24.000	24.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	**1.902.300**	**3.548.674**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.056	16.250
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		149.185	149.185
Periodeafgrænsningsposter	8	1.126	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**177.366**	**165.435**
Gældsforpligtelser		**2.079.667**	**3.714.109**
Passiver		**2.359.961**	**3.644.598**
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Ejerskab	11		
Nærtstående parter	12		

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afsk Skovdalsvej	0	2.046
Afsk Birkedalsvej	0	2.099
Afsk. Baggersvej	0	5.964
Tilbageførte afskrivninger, afgang	-17.366	0
	-17.366	**10.109**
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	41.556	66.976
	41.556	**66.976**
3. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	349.805	-45.848
	349.805	**-45.848**
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.235.855	3.431.658
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	164.294
Kostpris ultimo	**1.235.855**	**3.595.952**
Af- og nedskrivninger primo	-24.101	-13.992
Årets afskrivninger	0	-10.109
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	17.366	0
Af- og nedskrivninger ultimo	**-6.735**	**-24.101**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**1.229.120**	**3.571.851**
5. Periodeafgrænsningsposter		
Periodisering	0	10.147
Saldo ultimo	**0**	**10.147**

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
6. Likvide beholdninger		
Nordea 4393-383-548	74.077	18.446
Nordea 9025 846 920, Birkedalsvej	1.012.610	0
	1.086.687	**18.446**

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	568.415	53.000	1.339.789
Gæld til tilknyttede virksomheder	30.000	0	
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.279.885	0	
Deposita	24.000		
	1.902.300	**53.000**	**1.339.789**

Bemærk beløbene inden for 1 og 5 år til kreditinstitutter er skøn, idet der ikke forligger oplysninger omkring dette puntk i forbindelse med udarbejdelse af selskabets årrapport

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
8. Periodeafgrænsningsposter		
Skovdalsvej, vand	1.126	0
Saldo ultimo	**1.126**	**0**

9. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Nordea nom kr. 609.000.-

11. Ejerskab

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

12. Nærtstående parter

R.Cordes Ejendomme ApS CVR.nr. 38832999
Liselejebageren ApS, CVR.nr 32284132
R.Cordes Holding ApS CVR.nr 38832999