

# Cordes Ejendomme ApS

Norasvej 5

3360 Liseleje

CVR-nr. 38833464

## Årsrapport

01-01-2023 - 31-12-2023

(Opstillet uden revision eller review)

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15-06-2024

---

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 01-01-2023 - 31-12-2023 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. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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 09-06-2024

### 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 01-01-2023 - 31-12-2023 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 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 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.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Stenløse, den 08-06-2024

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

Jan Svend Jakobsen  
Registreret revisor  
mne16871

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Cordes Ejendomme ApS Norasvej 5 3360 Liseleje
CVR-nr.	38833464
Stiftelsesdato	04-08-2017
Hjemsted	Halsnæs
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
<b>Direktion</b>	Rikke Cordes
<b>Kapitalejere iht selskabsloven</b>	R.Cordes Holding ApS, CVR.nr 38832999
<b>Moderselskab</b>	R.Cordes Holding ApS, CVR.nr 38832999
<b>Administrationselskab</b>	R.Cordes Holding ApS, CVR.nr 38832999
<b>Revisor</b>	Revisionsfa. J.S. Jakobsen V/Reg. Revisor Jan S. Jakobsen Carlsbergvej 6 3660 Stenløse
Telefon	22213130
E-mail	revisor@info.dk
CVR-nr.	15515554
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea A/S

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af 1 familieshuse til privat beboelse

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 33.752, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 1.385.890, og en egenkapital på kr. 303.906.

### 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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### 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 aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	98,95%

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 deklarerer.

#### 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-50 år	98,95%

Der afskrives ikke på grunde.

#### 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.

#### 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.

#### 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

### **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>58.367</b>	<b>59.137</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-2.046	-2.046
<b>Driftsresultat</b>		<b>56.321</b>	<b>57.091</b>
Andre finansielle omkostninger		-11.458	-16.397
<b>Resultat før skat</b>		<b>44.863</b>	<b>40.694</b>
Skat af årets resultat	3	-11.112	-48.789
<b>Årets resultat</b>	4	<b>33.751</b>	<b>-8.095</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	4		
Overført resultat		33.751	-8.095
<b>Resultatdisponering</b>		<b>33.751</b>	<b>-8.095</b>

**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	1.222.982	1.225.028
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.222.982</b>	<b>1.225.028</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.222.982</b>	<b>1.225.028</b>
Periodeafgrænsningsposter	6	591	3.512
<b>Tilgodehavender</b>		<b>591</b>	<b>3.512</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	7	<b>162.317</b>	<b>602.099</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>162.908</b>	<b>605.611</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.385.890</b>	<b>1.830.639</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overkurs ved emission		5.000	5.000
Overført resultat	8	248.906	215.153
<b>Egenkapital</b>		<b>303.906</b>	<b>270.153</b>
Gæld til realkreditinstitutter		533.270	551.406
Anden gæld(deposita)		24.000	24.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		479.885	779.885
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>1.037.155</b>	<b>1.355.291</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.682	18.167
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	30.000
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		15.946	4.834
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	149.185
Deposita		10.200	3.009
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>44.828</b>	<b>205.195</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.081.984</b>	<b>1.560.486</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.385.890</b>	<b>1.830.639</b>
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		
Ejerskab	12		
Nærtstående parter	13		

## Noter

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Afsk. Skovdalsvej	2.046	2.046
	<b>2.046</b>	<b>2.046</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	11.458	16.397
	<b>11.458</b>	<b>16.397</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	11.112	4.635
Regulering af skat vedr. tidligere år	0	44.154
	<b>11.112</b>	<b>48.789</b>
<b>4.</b>		
Overført resultat	33.751	-8.095
	<b>33.751</b>	<b>-8.095</b>
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	1.235.855	1.235.855
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.235.855</b>	<b>1.235.855</b>
Af- og nedskrivninger primo	-10.827	-8.781
Årets afskrivninger	-2.046	-2.046
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-12.873</b>	<b>-10.827</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.222.982</b>	<b>1.225.028</b>
<b>6. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Periodisering	591	3.512
<b>Saldo ultimo</b>	<b>591</b>	<b>3.512</b>
<b>7. Likvide beholdninger</b>		
Nordea 4393-383-548	162.317	602.099
	<b>162.317</b>	<b>602.099</b>

**Noter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	kr.	kr.
<b>8. Overført resultat</b>		
Saldo primo	215.154	225.294
Korrektion primo	1	-2.046
Årets tilgang	391.650	349.805
Årets afgang	-357.899	-357.899
<b>Saldo ultimo</b>	<b>248.906</b>	<b>215.154</b>

**9. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
	kr.	kr.	kr.
Gæld til kreditinstitutter	533.270	29.600	385.000
Anden gæld	24.000	24.000	
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	479.885	0	479.885
	<b>1.037.155</b>	<b>53.600</b>	<b>864.885</b>

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

**10. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Nordea nom kr. 609.000.-

**12. Ejerskab**

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

**13. Nærtstående parter**

R.Cordes Holding ApS CVR.nr 38832999  
Dansk Pool Import ApS CVR.nr.42913952