

# Cordes Ejendomme ApS

Klostervænget 17

3360 Liseleje

CVR-nr. 38833464

## Årsrapport

01-01-2019 - 31-12-2019

(Opstillet uden revision eller review)

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 09-08-2020

---

Rikke Cordes  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	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 01-01-2019 - 31-12-2019 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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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 08-08-2020

### 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 01-01-2019 - 31-12-2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 08-08-2020

**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 Klostervænget 17 3360 Liseleje
Telefon	26142739
E-mail	cordesejendomme@gmail.com
CVR-nr.	38833464
Stiftelsesdato	04-08-2017
Hjemsted	Halsnæs
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
<b>Direktion</b>	Rikke Cordes, Direktør
<b>Kapitalejere iht selskabsloven</b>	Cordes Holding ApS, CVR.nr. 38832999
<b>Moderselskab</b>	Cordes Holding ApS, 100%
<b>Administrationselskab</b>	Cordes Holding ApS
<b>Revisor</b>	Revisionsfa. J.S. Jakobsen V/Reg.revisor Jan Svend Jakobsen Vesterlundvej 13 2730 Herlev
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 en familieshuse til privat beboelse

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på kr. -100.196, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på kr. 3.536.207, og en egenkapital på kr. -23.663.

Selskabet har i tidligere regnskabsår investeret i ejendomme og arbejder med renoveringen af disse. Derfor anses årets resultat som tilfredsstillende.

vi henviser til noten omkring Going Concern, hvor vi kommer nærmere ind på selskabets forhold.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Som regnskabslæseren er bekendt med, har vi situationen med Covid-19, vi henviser til noten omkring selskabets fremtid (Going Concern).

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Cordes Ejendomme ApS for 2019 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 01-01-2019 - 31-12-2019. Balancedagen er herefter 31-12-2019. Omlægningen af regnskabsåret skyldes tilpasning til koncernens regnskabsår.

### 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 Concern.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

## Anvendt regnskabspraksis

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, 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	99,59%

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.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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:

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Investeringsjendomme 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 acontoskatter.

## 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	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-68.384</b>	<b>17.917</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-8.742	-2.681
<b>Driftsresultat</b>		<b>-77.126</b>	<b>15.236</b>
Finansielle omkostninger	2	-62.594	-365
<b>Resultat før skat</b>		<b>-139.720</b>	<b>14.871</b>
Skat af årets resultat	3	8.785	-3.981
Andre skatter		30.739	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-100.196</b>	<b>10.890</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	4		
Overført resultat		-100.196	10.889
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-100.196</b>	<b>10.889</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	3.417.666	3.426.408
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.417.666</b>	<b>3.426.408</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.417.666</b>	<b>3.426.408</b>
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		30.739	0
Andre tilgodehavender	6	2.582	0
Periodeafgrænsningsposter	7	11.297	29.598
<b>Tilgodehavender</b>		<b>44.618</b>	<b>29.598</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	8	<b>73.923</b>	<b>19.781</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>118.541</b>	<b>49.379</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.536.207</b>	<b>3.475.787</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	9	50.000	50.000
Overkurs ved emission	10	5.000	5.000
Overført resultat	11	-78.663	21.533
<b>Egenkapital</b>		<b>-23.663</b>	<b>76.533</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.658.865	1.054.099
Gæld til tilknyttede virksomheder		440.000	840.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.267.635	1.255.385
Deposita		24.000	72.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>3.390.500</b>	<b>3.221.484</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	8.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	24.330
Selskabsskat		0	8.785
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		143.782	135.955
Periodeafgrænsningsposter	13	8.088	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>169.370</b>	<b>177.770</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.559.870</b>	<b>3.399.254</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.536.207</b>	<b>3.475.787</b>
Usikkerhed om going concern	14		
Eventualforpligtelser	15		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	16		
Ejerskab	17		
Nærtstående parter	18		

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Afsk Skovdalsvej	2.046	1.023
Afsk Birkedalsvej	1.520	760
Afsk. Baggersvej	5.176	898
	<b>8.742</b>	<b>2.681</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	62.595	365
	<b>62.595</b>	<b>365</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-8.785	3.981
	<b>-8.785</b>	<b>3.981</b>
<b>4. Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-100.196	10.889
	<b>-100.196</b>	<b>10.889</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	3.431.658	2.241.640
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	1.190.018
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.431.658</b>	<b>3.431.658</b>
Af- og nedskrivninger primo	-5.250	-2.569
Årets afskrivninger	-8.742	-2.681
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-13.992</b>	<b>-5.250</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.417.666</b>	<b>3.426.408</b>
<b>6. Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	2.582	0
	<b>2.582</b>	<b>0</b>
<b>7. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Dep Ørsted Baggersvej	50	306
Periodisering	11.247	29.292
<b>Saldo ultimo</b>	<b>11.297</b>	<b>29.598</b>

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>8. Likvide beholdninger</b>		
Nordea 4393-383-548	73.923	19.781
	<b>73.923</b>	<b>19.781</b>

**9. Virksomhedskapital**

	2019 kr.	2018 kr.
Saldo primo	50.000	50.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2019 kr.	2018 kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	50.000	50.000	50.000	0	0
Korrektion primo			0	0	0
Årets tilgang			0	0	0
Årets afgang			0	0	0
Andre reguleringer			0	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**10. Overkurs ved emission**

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

**11. Overført resultat**

Saldo primo	21.533	10.644
Årets tilgang	0	10.889
Årets afgang	-100.196	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-78.663</b>	<b>21.533</b>

**12. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	1.658.865		
Gæld til tilknyttede virksomheder	440.000		
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.267.635		
	<b>3.366.500</b>		

**Noter**

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>13. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Skovdalsvej, vand	5.288	0
Birkedalsvej, Vand	2.800	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>8.088</b>	<b>0</b>

**14. Usikkerhed om going concern**

Selskabet har mistet sin kapital og i dette sammenhængende er der usikkerhed om selskabet fortsatte drift. Det er ledelsens overbevisning, at selskabet vil kunne reetablere sin kapital indenfor de næste 2 efterfølgende regnskabsår, idet at der på nuværende tidspunkt arbejdes på, at få den ene af selskabet ejendomme færdig, således denne kan blive solgt med fortjeneste. Når dette salg er gennemført, vil selskabet anparts kapital være reetableret.

Covid-19 og selskabet fremtid.

Som anført ovenstående arbejder selskabet på at få færdiggjort den ene af sine ejendomme, således, at den kan sælges, det er ledelsens ambitioner, at dette sker i indeværende regnskabsår, eller inden de økonomiske konsekvenser af Covid-19 situationen, kommer til at påvirke ejendomsmarked i nedadgående retning således at selskabet ikke kan reetablere sin kapital inde for den forventede tidshorison. Skulle dette forhold eventuel indtræffe, er det ledelsens overbevisning, at selskabet stadig vil kunne reetablere sin kapital ved egen indtjening, men i givet fald, forventes det at tidshorisonen ændre sig fra 2020-2021 til 2020-2024.

Det tidsmæssige forløb er som nævnt ovenstående usikkert, idet ledelsen på nuværende tidspunkt har måtte konstatere en forsinkelse i arbejdsprocessen, grundet Covid-19 påvirkning af det danske samfund i perioden marts - juni 2020 og situationen er stadig uklare på tidspunktet for selskabet regnskabsaflæggelsen.

**15. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**16. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Nordea nom kr. 609.000.-  
Nordea nom kr. 1.111.000.-

**17. Ejerskab**

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

**18. Nærtstående parter**

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