



## Covi Ejendomme ApS

Kastagervej 1 A, 2730 Herlev  
CVR-nr. 39348780

## Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
12.12.2019

---

**Henrik Hjelmsø**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.09.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Covi Ejendomme ApS

Kastagervej 1

2730 Herlev

CVR-nr.: 39348780

Hjemsted: Herlev

Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

## Direktion

Henrik Hjelmsø, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for Covi Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 12.12.2019

**Direktion**

**Henrik Hjelmsø**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Covi Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Covi Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker

derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 12.12.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

### **Thomas Frommelt Hertz**

Statsautoriseret revisor  
MNE nummer 31543

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom samt hermed forbundet virksomhed.

## **Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsregnskabet udviser et resultat på 156 t.kr., en aktivmasse på 8.873 t.kr. og egenkapitalen udgør 5.685 t.kr.

Ledelsen anser dette som tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>530.808</b>	<b>506.196</b>
Af- og nedskrivninger	1	(295.783)	(295.093)
<b>Driftsresultat</b>		<b>235.025</b>	<b>211.103</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(34.943)	(195.754)
<b>Resultat før skat</b>		<b>200.082</b>	<b>15.349</b>
Skat af årets resultat	3	(44.018)	(3.378)
<b>Årets resultat</b>		<b>156.064</b>	<b>11.971</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		156.064	11.971
<b>Resultatdisponering</b>		<b>156.064</b>	<b>11.971</b>



# Balance pr. 30.09.2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		8.469.986	8.765.769
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>8.469.986</b>	<b>8.765.769</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.469.986</b>	<b>8.765.769</b>
Likvide beholdninger		403.261	426.755
Omsætningsaktiver		403.261	426.755
<b>Aktiver</b>		<b>8.873.247</b>	<b>9.192.524</b>

**Passiver**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		5.634.585	5.478.521
<b>Egenkapital</b>		<b>5.684.585</b>	<b>5.528.521</b>
Udskudt skat		471.316	470.879
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>471.316</b>	<b>470.879</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.543.431	1.735.833
Skyldig selskabsskat		43.581	7.403
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.587.012</b>	<b>1.743.236</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	193.450	191.939
Deposita		372.050	372.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.500	21.700
Gæld til tilknyttede virksomheder		500.000	839.686
Skyldig selskabsskat		7.403	0
Anden gæld	6	33.931	24.513
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.130.334</b>	<b>1.449.888</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.717.346</b>	<b>3.193.124</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.873.247</b>	<b>9.192.524</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

# Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	5.478.521	5.528.521
Årets resultat	0	156.064	156.064
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>5.634.585</b>	<b>5.684.585</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	295.783	295.093
	<b>295.783</b>	<b>295.093</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	32.370	104.190
Øvrige finansielle omkostninger	2.573	91.564
	<b>34.943</b>	<b>195.754</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	43.581	7.405
Ændring af udskudt skat	437	(4.027)
	<b>44.018</b>	<b>3.378</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	11.412.138
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.412.138</b>
Af- og nedskrivninger primo	(2.646.369)
Årets afskrivninger	(295.783)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.942.152)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.469.986</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 01.10.2018- 30.09.2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 01.10.2017- 30.09.2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 01.10.2018- 30.09.2019 kr.	Restgæld efter 5 år 01.10.2018- 30.09.2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	193.450	191.939	1.543.431	561.471
Skyldig selskabsskat	0	0	43.581	
	<b>193.450</b>	<b>191.939</b>	<b>1.587.012</b>	<b>561.471</b>

## 6 Anden gæld

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Moms og afgifter	33.931	24.513
	<b>33.931</b>	<b>24.513</b>

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkredit er deponeret ejerpantebrev nom. 2.450 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.