



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

CONSOMO EJENDOMME APS
FÅRDALSSVINGET 27, 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. december 2022.

Steen Overgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Consomo Ejendomme ApS Fårdalssvinget 27 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 40 41 06 94 Stiftet: 3. april 2019 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
Bestyrelse	Steen Overgaard, formand Mark Overgaard Mikkel Overgaard Morten Overgaard
Direktion	Steen Overgaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Spar Nord Ceresbyen 75 8000 Århus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Consomo 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. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 5. december 2022

Direktion:

Steen Overgaard

Bestyrelse:

Steen Overgaard
Formand

Mark Overgaard

Mikkel Overgaard

Morten Overgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Consomo Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Consomo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, 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. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aarhus, den 5. december 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Hestbech
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendomme og dertilhørende beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		680.013	884.625
Af- og nedskrivninger.....		-275.181	-275.181
DRIFTSRESULTAT		404.832	609.444
Andre finansielle omkostninger.....	2	-240.756	-250.143
RESULTAT FØR SKAT		164.076	359.301
Skat af årets resultat.....	3	-36.091	-79.045
ÅRETS RESULTAT		127.985	280.256
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		127.985	280.256
I ALT		127.985	280.256

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		15.247.028	15.522.209
Materielle anlægsaktiver.....	4	15.247.028	15.522.209
ANLÆGSAKTIVER.....		15.247.028	15.522.209
Afledte finansielle instrumenter.....	5	1.201.904	0
Tilgodehavender.....		1.201.904	0
Likvide beholdninger.....		163.817	104.753
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.365.721	104.753
AKTIVER.....		16.612.749	15.626.962
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		937.485	-48.362
Overført resultat.....		262.907	134.922
EGENKAPITAL.....		1.250.392	136.560
Hensættelse til udskudt skat.....		137.999	91.897
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		137.999	91.897
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.334.067	7.852.498
Gæld til pengeinstitutter.....		1.923.737	3.108.642
Deposita.....		225.000	225.000
Selskabsskat.....		268.048	83.138
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	9.750.852	11.269.278
Gæld til realkreditinstitutter.....		468.210	472.502
Gæld til pengeinstitutter.....		0	284.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		103.100	77.156
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.000	12.800
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		4.812.261	3.209.226
Anden gæld.....		77.935	73.543
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.473.506	4.129.227
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		15.224.358	15.398.505
PASSIVER.....		16.612.749	15.626.962
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Dagsværdiresi- rve for regnskabsmæ- sig sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	50.000	-48.362	134.922	136.560
Forslag til resultatdisponering.....			127.985	127.985
Bevæg. dagsværdireserver				
Årets værdiregulering.....		1.263.906		1.263.906
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-278.059		-278.059
Egenkapital 30. september 2022.....	50.000	937.485	262.907	1.250.392

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	66.211	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	240.756	183.932	
	240.756	250.143	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-10.011	32.942	
Regulering af udskudt skat.....	46.102	46.103	
	36.091	79.045	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2021.....		15.998.369	
Kostpris 30. september 2022.....		15.998.369	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021.....		476.160	
Årets afskrivninger.....		275.181	
Af- og nedskrivninger 30. september 2022.....		751.341	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....		15.247.028	

NOTER
Note
Afledte finansielle instrumenter
5

Virksomheden anvender afledte finansielle instrumenter til sikring af renterisikoen vedrørende indregnet realkreditlån.

For variabelt forrentede realkreditlån omlægges 100 % af obligationsrestgælden til fast rente ved renteswaps. Den indgåede renteswap har en samlet hovedstol på 9 mio. kr. og sikrer faste rente 0,25 % i løbetiden på 20 år. Differencerenten afregnes kvartalsvis.

Dagsværdien på aftaler om renteswaps er beregnet med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de skønnede fremtidige rentebetalinger, tilbagediskonteret på basis af en rentekurve for den underliggende variable rente i renteswappen. Dagsværdien indeholder en justering for egen kreditrisiko.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswap
Dagsværdi 30. september 2022:	
Aktiver.....	1.201.904
	1.201.904
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	1.263.906

Langfristede gældsforpligtelser
6

	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.802.277	468.210	5.483.462	8.325.000
Gæld til pengeinstitutter.....	1.923.737	0	1.923.737	3.392.642
Deposita.....	225.000	0	225.000	225.000
Selskabsskat.....	268.048	0	0	83.138
	10.219.062	468.210	7.632.199	12.025.780

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
7

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut på 1.923 tkr. er der udstedt et ejerpantebrev på nominelt 4.511 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 15.247 tkr.

Til sikkerhed for realkreditlån på 7.802 tkr. er udstedt realkreditpantebrev på 8.989 tkr, der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 15.247 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Consomo Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	35 år	20%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.