Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk
CVR nr. 29 69 56 36
FSR - danske revisorer

COSC Ejendomme ApS

Ramsherred 21B
6200 Aabenraa

CVR-nr. 41 73 39 69

Årsrapport for perioden
1. oktober 2022 til 30. september 2023

(3. regnskabsår)

This document has esignatur Agreement-ID: f421beMThyX251511632

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24. januar 2024

Klaus Schulz
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023	9
Balance 30. september 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

This document has esignatur Agreement-ID: f421beMThyX251511632

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for COSC 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 24. januar 2024

Direktion

Klaus Schulz Jørgen Nikolaj Cornett

This document has esignatur Agreement-ID: f421beMThyX251511632

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i COSC Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for COSC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 24. januar 2024

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Claus Møller Hansen
Statsautoriseret revisor
mne43433

This document has esignatur Agreement-ID: f421beMThyX251511632

Selskabsoplysninger

Selskabet	COSC Ejendomme ApS Ramsherred 21B 6200 Aabenraa
	CVR-nr.: 41 73 39 69
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
	Hjemsted: Aabenraa
Direktion	Klaus Schulz Jørgen Nikolaj Cornett
Revisor	Revisionscentret Aabenraa Godkendt revisionsaktieselskab Haderslevvej 6 6200 Aabenraa

This document has esignatur Agreement-ID: f421beMThyX251511632

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom med handel og service, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 182.358, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 306.508.

Værdiansættelse af investeringsejendomme er værdireguleret fra kostpriser, til anslået dagsværdi, t.kr. 4.208 pr. 30. september 2023.

Ledelsen har fastsat dagsværdien ud fra en afkastbaseret model, sammenlignelige handler. Den anvendte afkastsats er fastsat til 7% p.a.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodellen anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelse af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

Markedsforhold:
Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f.eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

Regulering:
Ændring i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

Udvikling:
Udvikling af ejendomme er handlinger, der kan medføre ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommenes anvendelse, forbedring, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

This document has esignatur Agreement-ID: f421beMThyX251511632

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COSC Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter, lejeomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger på ejendomme

Omkostninger indeholder det forbrug af el, vand og varme, ejendomsskat og forsikring mv. der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

This document has esignatur Agreement-ID: f421beMThyX251511632

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme værdiansættes til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede værdiansættelse. I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgår af årsberetningen, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet til vurderingsprincipperne. Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hvert enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår, korrigeretfor udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser eller påbaggrund af en anden mere retvisende metode. Den afkastbaserede modelsammenholdes med sammenlignelige handler.

Den af selskabet anvendte model, indeholder følgende hovedelementer:

1) Årlige lejeindtægter
2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til markedsleje
3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendig vedligeholdelse etc.)
4) -administration
nettoresultat (sum af 1 til 4)
5) /afkastprocent
= kapitaliseret nettoresultat / afkastprocent (5) / 100
6) + refusionssaldi
7) - korrektioner til dagsværdi
8) Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5) / 100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

This document has esignatur Agreement-ID: f421beMThyX251511632

Anvendt regnskabspraksis

1) Årlige lejeindtægter
Der medtages budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje. Udlejningsprocenten forventes at være på 95-98%.

2) Regulering til markedsleje
I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

3) Driftsomkostninger
Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skattere og afgifter, forsikringer, indvendige og udvendige vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

4) Administration
Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktiske anvendte omkostninger.

5) Afkastprocent
Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

6) Refusionssaldi
Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

7) Korrektioner til dagsværdi
Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver samt leje for ikke-udlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

8) Dagsværdi:
Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms nomaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges. Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

This document has esignatur Agreement-ID: f421beMThyX251511632

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

This document has esignatur Agreement-ID: f421beMThyX251511632

Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		**305.914**	**233.946**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.770
Resultat før finansielle poster		**305.914**	**236.716**
Finansielle omkostninger		-71.850	-93.519
Resultat før skat		**234.064**	**143.197**
Skat af årets resultat		-51.706	-31.481
Årets resultat		**182.358**	**111.716**
Overført resultat		182.358	111.716
		182.358	**111.716**

This document has esignatur Agreement-ID: f421beMThyX251511632

Balance 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		4.208.000	4.208.000
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		100.000	0
Materielle anlægsaktiver	2	**4.308.000**	**4.208.000**
Anlægsaktiver i alt		**4.308.000**	**4.208.000**
Likvide beholdninger		**0**	**936.450**
Omsætningsaktiver i alt		**0**	**936.450**
Aktiver i alt		**4.308.000**	**5.144.450**

This document has esignatur Agreement-ID: f421beMThyX251511632

Balance 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		266.508	84.150
Egenkapital		**306.508**	**124.150**
Hensættelse til udskudt skat		1.416	288
Hensatte forpligtelser i alt		**1.416**	**288**
Gæld til realkreditinstitutter		2.565.400	2.659.058
Langfristede gældsforpligtelser	3	**2.565.400**	**2.659.058**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	95.383	95.301
Kreditinstitutter		238.675	1.249.771
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	16.000
Gæld til kapitalinteresser		876.270	863.320
Selskabsskat		75.590	23.958
Anden gæld		132.758	112.604
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.434.676**	**2.360.954**
Gældsforpligtelser i alt		**4.000.076**	**5.020.012**
Passiver i alt		**4.308.000**	**5.144.450**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Oplysning om dagsværdi	1		

This document has esignatur Agreement-ID: f421beMThyX251511632

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	40.000	84.150	124.150
Årets resultat	0	182.358	182.358
Egenkapital 30. september 2023	**40.000**	**266.508**	**306.508**

This document has esignatur Agreement-ID: f421beMThyX251511632

Noter

		2022/23 DKK
1	**Oplysning om dagsværdi**	
	Boliger til udlejning	
	Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	0
	Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	4.208.000

Dagsværdien for 2022/2023 er beregnet ud fra et forretningskrav på 7%.

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2022	4.205.230
Kostpris 30. september 2023	4.205.230
Værdireguleringer 1. oktober 2022	0
Årets værdireguleringer	2.770
Værdireguleringer 30. september 2023	2.770
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	**4.208.000**

This document has esignatur Agreement-ID: f421beMThyX251511632

Noter

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

1. Opgørelse af ejendommenes driftafkast
Som beskrevet under anvendt regnskabspraksis opgøres værdien af investeringsejendomme ud fra den afkastbaserede metode med udgangspunkt i Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 937, bilag 7 af 27. juli 2016. En ejendoms dagsværdi fremkommer på baggrund af ejendommenes driftsafkast og et til ejendommen knyttet forretningskrav (afkastprocent)

Dagsværdien er lig driftsafkastet ganget med 100 og divideret med afkastprocenten svarende til nutidsværdien af en uendelig annuitet.
Der henvises til beregnings- og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis.

2. Fastsættelse af ejendommenes afkastkrav
Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed samt at bygningerne er opført i gode og vedligeholdsfrie materialer.

Den anvendte afkastsats for ejendommen er fastsat til 7%.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.754.359	2.660.783	95.383	2.234.821
	2.754.359	**2.660.783**	**95.383**	**2.234.821**

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 3.806, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 4.208.

This document has esignatur Agreement-ID: f421beMThyX251511632

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Klaus Schulz

Navnet returneret af dansk MitID var:
Klaus Schulz
Direktør
ID: cc3d6d50-af61-47bd-936c-9157623f6be4
Tidspunkt for underskrift: 24-01-2024 kl.: 12:25:36
Underskrevet med MitID

Jørgen Nikolaj Cornett

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jørgen Nikolaj Cornett
Direktør
ID: 51e8dee6-fd3f-4fee-b1d6-3bf458eb4c9e
Tidspunkt for underskrift: 24-01-2024 kl.: 22:56:44
Underskrevet med MitID

Claus Møller Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Møller Hansen
Revisor
ID: 6b2c1737-91c4-4457-94e1-b3af3b0ba20f
Tidspunkt for underskrift: 25-01-2024 kl.: 09:06:16
Underskrevet med MitID

Klaus Schulz

Navnet returneret af dansk MitID var:
Klaus Schulz
Dirigent
ID: 256ed727-ef9b-4e1b-8313-eb496c17741c
Tidspunkt for underskrift: 25-01-2024 kl.: 09:13:37
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: f421beMThyX251511632

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur