



**CO Erhvervsejendomme ApS
c/o Charlotte Harrestrup
Korsdalsvej 5
2610 Rødovre**

CVR-nr.: 20 14 60 01

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2024 til 31. december 2024**

(28. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22. februar 2025

Charlotte Harrestrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsens påtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsens beretning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance..... 11

Egenkapitalopgørelse..... 13

Noter 14

Ledelsens påtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for CO Erhvervsjendomme ApS, c/o Charlotte Harrestrup.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 7. februar 2025

Direktion

Michael Kjeldsmark

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i CO Erhvervsejendomme ApS, c/o Charlotte Harrestrup

Vi har opstillet årsregnskabet for CO Erhvervsejendomme ApS, c/o Charlotte Harrestrup for perioden 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 revisorers 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 opstillingen 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.

Grenaa, den 7. februar 2025

Nørgaard Revision

Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 31131928

Flemming Nørgaard
Registreret revisor
MNE-nummer: mne982
Medlem af FSR - danske revisorer

Selskabsoplysninger

Selskabet CO Erhvervsejendomme ApS, c/o Charlotte Harrestrup
Korsdalsvej 5
2610 Rødovre

Telefon: +45 61 67 78 07
E-mail: charlotte@harrestrup.com
CVR-nr.: 20 14 60 01
Stiftet: 1. januar 1997
Kommune: Rødovre

Direktion Michael Kjeldsmark

Revisor Nørgaard Revision
Registrerede Revisorer ApS
Storegade 15
8500 Grenaa

Ledelsens beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for CO Erhvervsejendomme ApS, c/o Charlotte Harrestrup for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

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 realkredittån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte nettoforrentning tader udgangspunkt i Colliers 2. kvartal 2024:
Beboelseslejemål: 3,75 %.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Mellemværender med tilknyttede og associerede virksomheder samt gæld til selskabsdeltagere og ledelse forrentes med 4 % p.a.

Resultatopgørelse

1. januar 2024 til 31. december 2024

	2024	2023
Nettoomsætning	82.200	82.200
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-31.662	-29.812
Andre eksterne omkostninger	-33.318	-32.672
Bruttoresultat	17.220	19.716
Indtægter af andre kapitalandele mv.....	61.722	860.994
Andre finansielle indtægter	0	138
Andre finansielle omkostninger	-92.489	-85.776
Ordinært resultat før skat	-13.547	795.072
Skat af årets resultat	1.816	-175.371
Årets resultat	-11.731	619.701
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte.....	270.000	244.000
Overført resultat	-281.731	375.701
Disponeret I alt	-11.731	619.701

Balance pr. 31. december 2024

Aktiver

	2024	2023
Grunde og bygninger	1.800.000	1.800.000
Materielle anlægsaktiver	1.800.000	1.800.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.434.837	3.714.734
Finansielle anlægsaktiver	2.434.837	3.714.734
Anlægsaktiver	4.234.837	5.514.734
Andre tilgodehavender	154.386	0
2 Skatteaktiv	9.338	7.522
Tilgodehavender	163.724	7.522
Likvide beholdninger	1.348.353	329.187
Omsætningsaktiver	1.512.077	336.709
Aktiver	5.746.914	5.851.443

Balance pr. 31. december 2024

Passiver

	2024	2023
Selskabskapital	300.000	300.000
Overført resultat	3.076.861	3.358.592
Foreslået udbytte.....	270.000	244.000
Egenkapital	3.646.861	3.902.592
Hensættelse til udskudt skat	0	0
Hensatte forpligtelser	0	0
Prioritetsgæld	914.156	983.951
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.000	7.000
3 Langfristede gældsforpligtelser	921.156	990.951
Kreditinstitutter	71.534	67.547
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.000	27.000
Selskabsskat	0	29.406
Anden gæld	28.340	18
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.052.023	833.929
Kortfristede gældsforpligtelser	1.178.897	957.900
Gældsforpligtelser	2.100.053	1.948.851
Passiver.....	5.746.914	5.851.443
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Selskabskapital primo	300.000	300.000
Selskabskapital ultimo	300.000	300.000
Overført resultat, primo	3.358.592	2.982.891
Årets resultat	-281.731	375.701
Overført resultat ultimo	3.076.861	3.358.592
Foreslået udbytte primo	244.000	0
Årets hensættelse	270.000	244.000
Årets betalinger	-244.000	0
Foreslået udbytte ultimo	270.000	244.000
Egenkapital	3.646.861	3.902.592

Noter

	2024	2023		
1 Fortsat drift				
Selskabets nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab er sikret i tilstrækkeligt omfang.				
2 Skatteaktiv	Skattemæssig værdi	Regnskabsmæssig værdi	Midlertidig forskel	
Materielle anlægsaktiver	1.800.000	1.800.000	0	
Omsætningsaktiver	1.502.739	1.502.739	0	
Langfristede gældsforpligtelser	-921.156	-921.156	0	
Kortfristede gældsforpligtelser	-1.178.897	-1.178.897	0	
Skattemæssige underskud.....	10.408	0	10.408	
	1.213.094	1.202.686	10.408	
Udskudt skatteaktiv			9.338	
3 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	1.051.498	985.690	71.534	619.393
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	7.000	7.000	0	0
	1.058.498	992.690	71.534	619.393
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38	Årets dagsværdireguleringer, der indregnes i resultatopgørelsen, udgør:			
Urealiseret tab	kr.	251.260		
Urealiseret gevinst	kr.	38.313		
Dagsværdi ultimo	kr.	2.434.830		
5 Eventualforpligtelser	Garantiforpligtelser:			
Garantiforpligtelserne overstiger ikke det for branchen normale.				
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt tkr. 1.005 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør tkr.1.800.			

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.

Michael Kjeldsmark

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Kjeldsmark

Direktør

ID: 887e6e04-ccbf-4228-b636-eb5a3fcd4215

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 11:17:16

Underskrevet med MitID



Charlotte Harrestrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Charlotte Harrestrup

Dirigent

ID: 7874c4f7-4841-4acd-8783-d2a48070d84e

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 16:30:08

Underskrevet med MitID



Flemming Nørgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Nørgaard

Revisor

ID: 9c981c58-cf8b-42b6-b3dd-7cbf695fd871

Tidspunkt for underskrift: 22-02-2025 kl.: 14:15:07

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 0878c7gxTHP252367198

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.