

Coop Ejendomsselskab, Hobrovej 461 A/S

Roskildevej 65, 2620 Albertslund

CVR-nr. 45 09 93 42

Årsrapport 2024

(fra virksomhedens stiftelse 19. september - 31. december 2024)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2025

Dirigent:

.....
Rasmus Brunbjerg Muff

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 19. september - 31. december 2024	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Coop Ejendomsselskab, Hobrovej 461 A/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 19. september - 31. december 2024.

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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 19. september - 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 6. juni 2025
Direktion:

.....
Flemming Møller Hansen
direktør

Bestyrelse:

.....
Anders Boll Holmelund
formand

.....
Martin Sahner Gundestrup
Christiansen

.....
Flemming Møller Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Coop Ejendomsselskab, Hobrovej 461 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Coop Ejendomsselskab, Hobrovej 461 A/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 19. september - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 regnskabsåret fra selskabets stiftelse 19. september - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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 6. juni 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Ole Becker
statsaut. revisor
mne33732

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Coop Ejendomsselskab, Hobrovej 461 A/S
Adresse, postnr. by	Roskildevej 65, 2620 Albertslund
CVR-nr.	45 09 93 42
Stiftet	19. september 2024
Hjemstedskommune	Albertslund
Regnskabsår	19. september - 31. december 2024
Bestyrelse	Anders Boll Holmelund, formand Martin Sahner Gundestrup Christiansen Flemming Møller Hansen
Direktion	Flemming Møller Hansen, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, drive og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet 19. september 2024 og har herefter købt en udlejningsejendom.

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 2.362 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 12.362 t.kr. Periodens resultat er tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 19. september - 31. december 2024

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2024 3 mdr.
	Nettoomsætning	5.026
	Andre eksterne omkostninger	-417
	Bruttoresultat	4.609
2	Personaleomkostninger	0
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-361
	Resultat før finansielle poster	4.248
	Finansielle indtægter	1
	Finansielle omkostninger	-1.221
	Resultat før skat	3.028
3	Skat af årets resultat	-666
	Årets resultat	2.362
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	2.362
		2.362

Årsregnskab 19. september - 31. december 2024

Balance

Note	t.kr.	2024
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
4	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	68.278
		<u>68.278</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>68.278</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
5	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.431
		<u>5.431</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.431</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>73.709</u></u>

Årsregnskab 19. september - 31. december 2024

Balance

Note	t.kr.	2024
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Aktiekapital	10.000
	Overført resultat	2.362
	Egenkapital i alt	12.362
	Hensatte forpligtelser	
	Udskudt skat	50
	Hensatte forpligtelser i alt	50
	Gældsforpligtelser	
6	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til realkreditinstitutter	56.095
	Deposita	614
		56.709
	Kortfristede gældsforpligtelser	
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.017
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40
	Skyldig sambeskatningsbidrag	616
	Deposita	113
	Anden gæld	1.802
		4.588
	Gældsforpligtelser i alt	61.297
	PASSIVER I ALT	73.709

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 19. september - 31. december 2024

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Indskudt ved stiftelse	10.000	0	10.000
Overført via resultatdisponering	0	2.362	2.362
Egenkapital 31. december 2024	<u>10.000</u>	<u>2.362</u>	<u>12.362</u>

Årsregnskab 19. september - 31. december 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Coop Ejendomsselskab, Hobrovej 461 A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C (mellem).

Det er selskabets første regnskabsår.

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 afægges, 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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11 Entreprisekontrakter/IAS 18 Omsætning som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendomme. Opkrævende bidrag til dækning af fællesomkostninger med videre optages i balancen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift såsom ejendomsskatter, ejerforeningsbidrag, vedligeholdelse og administration.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	15-50 år
-----------	----------

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Årsregnskab 19. september - 31. december 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes gennem de foretagne afskrivninger.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest. Der nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

Årsregnskab 19. september - 31. december 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 19. september - 31. december 2024

Noter

2 Personalemkostninger

Selskabet har i 2024 ingen ansatte.

3 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	616
Udskudt skat	50
	<u>666</u>

4 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Tilgange	68.639
Kostpris 31. december 2024	68.639
Afskrivninger	361
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	361
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>68.278</u>

5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Selskabet indgår sammen med de øvrige selskaber i Coop Danmark-koncernen i en cash pool aftale med Coop Danmark A/S, som er administrator og ejer. Koncernmellemværender vedrørende cashpools indgår i moderselskabets balance som et bankmellemværende. Selskabets likvide beholdning anses derfor på balancedagen som et koncernmellemværende med administrator.

6 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2024</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	58.112	2.017	56.095	45.070
Deposita	614	0	614	0
	<u>58.726</u>	<u>2.017</u>	<u>56.709</u>	<u>45.070</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med OK amba som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor fra og med stiftelsen solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter medvidere for de sambeskattede selskaber og ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I henhold til Senior Credit Facilitet, som Coop Danmark A/S har indgået med 4 banker, har Coop Ejendomsudvikling A/S pantsat aktierne i Coop Ejendomsselskab, Hobrovej 461 A/S.

Der er tinglyst et realkreditpantebrev for selskabets realkreditlån. Regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver pr. 31.12.2024 udgør 68.278 t.kr.

Årsregnskab 19. september - 31. december 2024

Noter

9 Nærtstående parter

Coop Ejendomsselskab, Hobrovej 461 A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Betydelig indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for betydelig indflydelse</u>
Coop Ejendomsudvikling A/S	Roskildevej 65, 2620 Albertslund	Kapitalbesiddelse
OK amba	Oliehavnsvej 38, 1., 8000 Aarhus C	Ultimativ modervirksomhed

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>
Coop Danmark A/S	Roskildevej 65, 2620 Albertslund
OK amba (Ultimativt modervirksomhed)	Oliehavnsvej 38, 1., 8000 Aarhus C

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Martin Sahner Gundestrup Christiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1d6f85ab-6250-4df9-9412-01173455f0e7

IP: 94.189.xxx.xxx

2025-06-06 09:27:37 UTC



Anders Boll Holmelund

Bestyrelsesformand

Serienummer: 8ee7dc62-4da6-4cd3-a63b-77f427e5ccc8

IP: 94.189.xxx.xxx

2025-06-06 13:09:39 UTC



Rasmus Brunbjerg Muff

Dirigent

Serienummer: d9f32aff-5122-4383-928c-de400aedb51b

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-06-06 22:35:15 UTC



Flemming Møller Hansen

Direktør

Serienummer: 060001d5-91ad-4e1c-937c-f6abd1e49e59

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-06-07 09:57:25 UTC



Flemming Møller Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 060001d5-91ad-4e1c-937c-f6abd1e49e59

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-06-07 09:57:25 UTC



Ole Rønne Becker

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: b638b38f-65a8-478b-8792-c2fdac5de640

IP: 93.163.xxx.xxx

2025-06-07 10:04:04 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.