Tlf.: 46 37 30 33
roskilde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Ringstedvej 18
DK-4000 Roskilde
CVR-nr. 20 22 26 70

COSS EJENDOMME APS

HIMMELEV BYGADE 68B, 4000 ROSKILDE

ÅRSRAPPORT

1. MAJ 2020 - 30. APRIL 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. juli 2021

_____
Christian Bay

CVR-NR. 36 45 82 24

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	COSS EJENDOMME ApS Himmelev Bygade 68B 4000 Roskilde	
	CVR-nr.:	36 45 82 24
	Stiftet:	11. december 2014
	Hjemsted:	Roskilde
	Regnskabsår:	1. maj 2020 - 30. april 2021
Direktion	Christian Bay	
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Ringstedvej 18 4000 Roskilde	
Pengeinstitut	Spar Nord	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 for COSS EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 7. juli 2021

Direktion:

_____

Christian Bay

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i COSS EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for COSS EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Roskilde, den 7. juli 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33210

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed indenfor køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**457.448**	**392.153**
Af- og nedskrivninger		-145.127	-145.127
DRIFTSRESULTAT		**312.321**	**247.026**
Andre finansielle omkostninger	2	-151.127	-163.314
RESULTAT FØR SKAT		**161.194**	**83.712**
Skat af årets resultat	3	-35.463	-18.417
ÅRETS RESULTAT		**125.731**	**65.295**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		125.731	65.295
I ALT		**125.731**	**65.295**

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		7.401.241	7.546.368
Materielle anlægsaktiver	4	**7.401.241**	**7.546.368**
ANLÆGSAKTIVER		**7.401.241**	**7.546.368**
Andre tilgodehavender		0	15.837
Tilgodehavender		**0**	**15.837**
Likvide beholdninger		**0**	**43.497**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**0**	**59.334**
AKTIVER		**7.401.241**	**7.605.702**

BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		330.093	204.362
EGENKAPITAL		**380.093**	**254.362**
Hensættelse til udskudt skat		11.398	23.832
HENSATTE FORPLIGTELSER		**11.398**	**23.832**
Gæld til realkreditinstitutter		4.965.427	5.182.459
Gæld til pengeinstitutter		0	323.030
Selskabsskat		47.897	30.851
Huslejedeposita		116.700	148.650
Langfristede gældsforpligtelser	5	**5.130.024**	**5.684.990**
Anlægslån		0	80.000
Prioritetsgæld		216.896	215.000
Gæld til pengeinstitutter		282.522	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.248.990	1.273.571
Selskabsskat		30.851	682
Anden gæld		80.467	53.265
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.879.726**	**1.642.518**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**7.009.750**	**7.327.508**
PASSIVER		**7.401.241**	**7.605.702**
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2020	50.000	204.362	254.362
Forslag til resultatdisponering		125.731	125.731
Egenkapital 30. april 2021	**50.000**	**330.093**	**380.093**

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			**1**
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Andre finansielle omkostninger			**2**
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	25.000	18.000	
Finansielle omkostninger i øvrigt	126.127	145.314	
	151.127	**163.314**	
Skat af årets resultat			**3**
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	47.897	30.851	
Regulering af udskudt skat	-12.434	-12.434	
	35.463	**18.417**	

Materielle anlægsaktiver **4**

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. maj 2020	7.881.080
Kostpris 30. april 2021	**7.881.080**
Af- og nedskrivninger 1. maj 2020	334.712
Årets afskrivninger	145.127
Af- og nedskrivninger 30. april 2021	**479.839**
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021	**7.401.241**

Langfristede gældsforpligtelser **5**

	30/4 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	5.182.323	216.896	4.079.891	5.397.459
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	403.030
Selskabsskat	47.897	0	0	30.851
Huslejedeposita	116.700	0	0	148.650
	5.346.920	**216.896**	**4.079.891**	**5.979.990**

Eventualposter mv. **6**

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for CB Holding Roskilde ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

NOTER

	Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	**7**

Til sikkerhed for bankgæld på 283 tkr. har virksomheden stillet ejerpantebrev på nominelt 760 tkr. med sikkerhed i ejendommen Himmelev Bygade 68, 4000 Roskilde.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 5.182 er tinglyst pant i ejendommene Himmelev Bygade 68, 4000 Roskilde og Svendsvej 8, 4000 Roskilde med i alt 5.560 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for COSS EJENDOMME ApS for 2020/21 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
Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Bygninger	50 år

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

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.