



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
5. oktober 2020 til 30. september 2021
(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 4. marts 2022

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 5. oktober 2020 - 30. september 2021	8
Balance 30. september 2021	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 28. februar 2022

Direktion

Klaus Schulz

Jørgen Nikolaj Cornett

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i COSC Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for COSC Ejendomme ApS for regnskabsåret 5. oktober 2020 - 30. september 2021 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 revisors 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 28. februar 2022

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

Claus Møller Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne43433

Selskabsoplysninger

Selskabet

COSC Ejendomme ApS
Ramsherred 21B
6200 Aabenraa

CVR-nr.: 41 73 39 69

Regnskabsperiode: 5. oktober 2020 - 30. september 2021

Hjemsted: Aabenraa

Direktion

Klaus Schulz
Jørgen Nikolaj Cornett

Revisor

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
Haderslevvej 6
6200 Aabenraa

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 2020/21 udviser et underskud på kr. 27.567, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 12.433.

Ledelsen forventer at selskabets kapital kan reableres ved egen indtjening i løbet af de kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COSC Ejendomme ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2020/21 er selskabets første regnskabsperiode.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger på ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejning, der indregnes løbende i resultatopgørelsen og er periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

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.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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, korregeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser eller på baggrund af en anden mere retvisende metode. Den afkastbaserede modelsammenholdes med sammenlignelige handler.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet har valgt at værdiansætte ejendommene til anskaffelsesværdien, idet alle ejendomme er købt i regnskabsåret og er købt fra uafhængig tredje mand. Ydermere er det selskabets vurdering at der ikke er særlige forhold omkring de indgåede handler, hvilket betyder at anskaffelsesværdien er den mest korrekte metode til opgørelse af dagsværdien i år.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse 5. oktober 2020 - 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.
Bruttofortjeneste		27.478
Finansielle omkostninger		<u>-62.280</u>
Resultat før skat		-34.802
Skat af årets resultat		<u>7.235</u>
Årets resultat		<u>-27.567</u>
Overført resultat		<u>-27.567</u>
		<u>-27.567</u>

Balance 30. september 2021

	Note	2020/2021 kr.	05.10.2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	4.205.230	0
Materielle anlægsaktiver		4.205.230	0
Anlægsaktiver i alt		4.205.230	0
Udskudt skatteaktiv		7.235	0
Periodeafgrænsningsposter		2.362	0
Tilgodehavender		9.597	0
Omsætningsaktiver i alt		9.597	40.000
Aktiver i alt		4.214.827	40.000

Balance 30. september 2021

	Note	2020/2021 kr.	05.10.2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-27.567	0
Egenkapital		12.433	40.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.864.581	0
Langfristede gældsforpligtelser	2	1.864.581	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	36.600	0
Kreditinstitutter		1.364.950	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	0
Gæld til kapitalinteresser		849.039	0
Anden gæld		77.224	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.337.813	0
Gældsforpligtelser i alt		4.202.394	0
Passiver i alt		4.214.827	40.000

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 5. oktober 2020	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	-27.567	-27.567
Egenkapital 30. september 2021	40.000	-27.567	12.433

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 5. oktober 2020	0
Tilgang i årets løb	4.205.230
Kostpris 30. september 2021	4.205.230
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	4.205.230

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 5. oktober 2020	Gæld 30. september 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.901.181	36.600	1.650.300
	0	1.901.181	36.600	1.650.300

3 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 2021 udgør t.kr. 4.205.

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

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-637126863260 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2022 kl.: 14:46:33
Underskrevet med NemID

Jørgen Nikolaj Cornett

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-705655237964 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2022 kl.: 11:36:06
Underskrevet med NemID

Claus Møller Hansen

Som Revisor
RID: 1237983394032 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2022 kl.: 14:49:11
Underskrevet med NemID

Klaus Schulz

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-637126863260 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2022 kl.: 14:50:16
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 7d07c8SrQPY247180008

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.