
Colding Invest ApS

Østergade 10, 1100 København K

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 30 53 38 44

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/5 2018

Per Bergmann
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Colding Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2018

Direktion

Tobias Holck Colding

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Colding Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Colding Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Hellerup, den 25. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Hans Jørgen Andersen

statsautoriseret revisor

mne30211

Selskabsoplysninger

Selskabet

Colding Invest ApS
Østergade 10
1100 København K

CVR-nr.: 30 53 38 44
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Direktion

Tobias Holck Colding

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, købe, sælge og udleje fast ejendom samt hertil beslægtede aktiviteter.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på DKK 83.843, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 1.807.356.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		353.837	293.345
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-224.754	-224.754
Resultat før finansielle poster		129.083	68.591
Andre finansielle indtægter		24.080	21.644
Andre finansielle omkostninger		-260.654	-362.378
Resultat før skat		-107.491	-272.143
Skat af årets resultat		23.648	53.868
Årets resultat		-83.843	-218.275

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-83.843	-218.275
		-83.843	-218.275

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		13.000.820	13.225.574
Materielle anlægsaktiver	1	13.000.820	13.225.574
Andre tilgodehavender		573.262	2.056.245
Finansielle anlægsaktiver		573.262	2.056.245
Anlægsaktiver		13.574.082	15.281.819
Andre tilgodehavender		136.893	180.109
Udskudt skatteaktiv		510.204	486.556
Periodeafgrænsningsposter		8.373	26.570
Tilgodehavender		655.470	693.235
Likvide beholdninger		1.348.070	88.187
Omsætningsaktiver		2.003.540	781.422
Aktiver		15.577.622	16.063.241

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		250.000	250.000
Overført resultat		1.557.356	1.641.199
Egenkapital	2	1.807.356	1.891.199
Gæld til realkreditinstitutter		7.914.032	8.430.040
Anden gæld		186.350	221.409
Langfristede gældsforpligtelser	3	8.100.382	8.651.449
Gæld til realkreditinstitutter	3	516.008	264.507
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.195	161.192
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.048.454	5.048.454
Anden gæld	3	36.227	4.719
Periodeafgrænsningsposter		17.000	41.721
Kortfristede gældsforpligtelser		5.669.884	5.520.593
Gældsforpligtelser		13.770.266	14.172.042
Passiver		15.577.622	16.063.241
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

Noter til årsregnskabet

1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	14.199.369
Kostpris 31. december	<u>14.199.369</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	973.795
Årets afskrivninger	<u>224.754</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.198.549</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>13.000.820</u>

2 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	250.000	1.641.199	1.891.199
Årets resultat	0	-83.843	-83.843
Egenkapital 31. december	<u>250.000</u>	<u>1.557.356</u>	<u>1.807.356</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017	2016
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.732.236	7.584.462
Mellem 1 og 5 år	1.181.796	845.578
Langfristet del	<u>7.914.032</u>	<u>8.430.040</u>
Inden for 1 år	516.008	264.507
	<u>8.430.040</u>	<u>8.694.547</u>

Noter til årsregnskabet

3 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	186.350	221.409
Langfristet del	186.350	221.409
Øvrig kortfristet gæld	36.227	4.719
	<u>222.577</u>	<u>226.128</u>

4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	13.000.820	13.225.574
--	------------	------------

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Colding Invest ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendomme og administration.

Bruttoresultat efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter ansvarlig lånekapital.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.