
Colding Invest ApS

Nyhavn 53, 1, 1051 København K

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 30 53 38 44

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /6 2016

Per Bergmann
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 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

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juni 2016

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 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 7. juni 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Hans Jørgen Andersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Colding Invest ApS
Nyhavn 53, 1
1051 København K

Telefon: 39 61 14 16

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

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 435.256, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 2.109.474.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		520.225	211.785
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-224.754	-224.754
Resultat før finansielle poster		295.471	-12.969
Andre finansielle indtægter		15.761	4.904
Andre finansielle omkostninger		-870.380	-596.023
Resultat før skat		-559.148	-604.088
Skat af årets resultat		123.892	132.020
Årets resultat		-435.256	-472.068

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-435.256	-472.068
		-435.256	-472.068

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		13.450.328	13.675.081
Materielle anlægsaktiver	1	13.450.328	13.675.081
Andre tilgodehavender		2.035.886	0
Finansielle anlægsaktiver		2.035.886	0
Anlægsaktiver		15.486.214	13.675.081
Andre tilgodehavender		128.545	127.272
Udskudt skatteaktiv		432.688	308.796
Periodeafgrænsningsposter		32.991	34.914
Tilgodehavender		594.224	470.982
Likvide beholdninger		0	59.208
Omsætningsaktiver		594.224	530.190
Aktiver		16.080.438	14.205.271

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		250.000	250.000
Overført resultat		1.859.474	2.294.730
Egenkapital	2	2.109.474	2.544.730
Gæld til realkreditinstitutter		8.651.164	6.800.858
Kreditinstitutter		0	1.014.959
Anden gæld		220.850	164.900
Langfristede gældsforpligtelser	3	8.872.014	7.980.717
Gæld til realkreditinstitutter	3	216.300	149.706
Kreditinstitutter	3	379.281	3.423.885
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.570	8.074
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.399.699	59.243
Anden gæld		62.191	8.856
Periodeafgrænsningsposter		24.909	30.060
Kortfristede gældsforpligtelser		5.098.950	3.679.824
Gældsforpligtelser		13.970.964	11.660.541
Passiver		16.080.438	14.205.271
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Nærtstående parter og ejerforhold	5		

Noter til årsregnskabet

1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>14.199.369</u>
Kostpris 31. december	<u>14.199.369</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	524.288
Årets afskrivninger	<u>224.753</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>749.041</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>13.450.328</u>

2 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	250.000	2.294.730	2.544.730
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-435.256</u>	<u>-435.256</u>
Egenkapital 31. december	<u>250.000</u>	<u>1.859.474</u>	<u>2.109.474</u>

Selskabskapitalen består af 2.500 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
Selskabskapital 1. januar	250.000	250.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	125.000	0	0
Kapitalnedsættelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabskapital 31. december	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter til årsregnskabet

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:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	7.735.546	5.997.090
Mellem 1 og 5 år	915.618	803.768
Langfristet del	8.651.164	6.800.858
Inden for 1 år	216.300	149.706
	8.867.464	6.950.564
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	1.014.959
Langfristet del	0	1.014.959
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	379.281	3.423.885
	379.281	4.438.844
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	220.850	164.900
Langfristet del	220.850	164.900
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	62.191	8.856
	283.041	173.756

4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	13.450.328	13.675.081
--	------------	------------

Noter til årsregnskabet

5 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Tobias Holck Colding, 77 Massachusetts Avenue, Cambridge, U.S.A.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Colding Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat efter værdireguleringer

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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 ejendomme og administration.

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, 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

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

Regnskabspraksis

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført 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, 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.

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.

Regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Fastforrentede 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 renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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