

---

# ***Colding Invest ApS***

Østergade 10, 3., 1100 København K

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 30 53 38 44

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/6 2020

Frederik Tobias Holck  
Colding  
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

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. juni 2020

## Direktion

Frederik 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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorerets 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 30. juni 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Hans Jørgen Andersen

statsautoriseret revisor

mne30211

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Colding Invest ApS Østergade 10, 3. 1100 København K  CVR-nr.: 30 53 38 44 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Direktion</b>	Frederik Tobias Holck Colding
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Advokat</b>	Askerud & Partners I/S Østergade 10, 4. 1100 København K

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje, købe, sælge og udleje fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på DKK 138.743, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 1.346.037.

## Begivenheder efter balancedagen

Vi betragter udbruddet af Covid-19 som en efterfølgende begivenhed. Vi omtaler forholdet yderligere i note 1, hvortil vi henviser. Der er herudover ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>502.403</b>	<b>208.088</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-289.385	-283.987
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>213.018</b>	<b>-75.899</b>
Finansielle indtægter		0	7.134
Finansielle omkostninger		-351.761	-253.811
<b>Resultat før skat</b>		<b>-138.743</b>	<b>-322.576</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-138.743</b>	<b>-322.576</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-138.743	-322.576
		<b>-138.743</b>	<b>-322.576</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		14.046.747	12.716.833
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>14.046.747</b>	<b>12.716.833</b>
Andre tilgodehavender		0	579.021
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>579.021</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.046.747</b>	<b>13.295.854</b>
Andre tilgodehavender		55.671	156.923
Udskudt skatteaktiv		510.204	510.204
Periodeafgrænsningsposter		14.721	11.454
<b>Tilgodehavender</b>		<b>580.596</b>	<b>678.581</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.251.603</b>	<b>2.009.736</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.832.199</b>	<b>2.688.317</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.878.946</b>	<b>15.984.171</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		250.000	250.000
Overført resultat		1.096.037	1.234.780
<b>Egenkapital</b>		<b>1.346.037</b>	<b>1.484.780</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.346.779	7.885.611
Anden gæld		194.950	189.350
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>8.541.729</b>	<b>8.074.961</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	572.174	274.816
Kreditinstitutter		0	1.004.868
Leverandører af varer og tjenesteydelser		343.199	96.292
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.048.454	5.048.454
Periodeafgrænsningsposter		27.353	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.991.180</b>	<b>6.424.430</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.532.909</b>	<b>14.499.391</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.878.946</b>	<b>15.984.171</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	250.000	1.234.780	1.484.780
Årets resultat	0	-138.743	-138.743
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>250.000</b>	<b>1.096.037</b>	<b>1.346.037</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og har derfor ikke indvirkning på regnskabet for 2019 (ikke-regulerende begivenhed).

Udbruddet forventes ikke direkte at påvirke selskabets finansielle stilling negativt.

## 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	14.199.369
Tilgang i årets løb	1.619.300
Kostpris 31. december	15.818.669
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.482.537
Årets afskrivninger	289.385
Ned- og afskrivninger 31. december	1.771.922
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>14.046.747</b>

## 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:

	2019 DKK	2018 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	6.140.836	6.340.888
Mellem 1 og 5 år	2.205.943	1.544.723
Langfristet del	8.346.779	7.885.611
Inden for 1 år	572.174	274.816
	<b>8.918.953</b>	<b>8.160.427</b>

## Noter til årsregnskabet

### 3 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	194.950	189.350
Langfristet del	194.950	189.350
Inden for 1 år	0	0
	<u><b>194.950</b></u>	<u><b>189.350</b></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	14.046.747	12.716.831
--	------------	------------

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Colding Invest ApS for 2019 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 2019 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 finansiel 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.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### 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.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### 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

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 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.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter øvrige langfristede tilgodehavender ved udstedelse af 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 ved-

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rører 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån, 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 måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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