



Koldt Invest ApS

Drechselsgade 4
2300 København S
CVR-nr. 33159536

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.06.2021

Christian Koldt
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2020 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2020 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2020 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Koldt Invest ApS
Drechselsgade 4
2300 København S

CVR-nr.: 33159536
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Christian Koldt

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Koldt Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.06.2021

Direktion

Christian Koldt

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Koldt Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Koldt Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30.06.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Bjørn Winkler Jakobsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32127

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i selskaber, herunder at eje kapitalandele samt at eje fast ejendom og udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et underskud på 113 t.kr., hvilket ledelsen anser som forventet.

Årets resultat er negativt påvirket af Covid-19 pandemien, hvor udlejning af selskabets ejendom har været begrænset som følge af Covid-19 restriktioner, herunder grænselukningen.

Selskabet har tabt mere en 50% af anpartskapitalen og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens §119. Ledelsen forventer, at selskabet realiserer et positivt og tilfredsstillende resultat i 2021 og fremover og forventer derfor, at kapital reetableres via indtjeningen i de kommende år, alternativt via gældskonvertering.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen solgt investeringsejendommen. Ejendommen er solgt til 10 mio.kr.

Ud over ovenstående, er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|------|------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | 2 | 11.853 | (2.320.989) |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | (542.410) |
| Driftsresultat | | 11.853 | (2.863.399) |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 0 | (438.660) |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | (6.190) | (4.836) |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | (118.884) | (116.216) |
| Resultat før skat | | (113.221) | (3.423.111) |
| Skat af årets resultat | 4 | 0 | (9.378) |
| Årets resultat | | (113.221) | (3.432.489) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | (113.221) | (3.432.489) |
| Resultatdisponering | | (113.221) | (3.432.489) |

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 6.550.000 | 6.550.000 |
| Materielle aktiver | 5 | 6.550.000 | 6.550.000 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 0 | 0 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 5.371 | 11.561 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 192.749 | 0 |
| Finansielle aktiver | 6 | 198.120 | 11.561 |
| Anlægsaktiver | | 6.748.120 | 6.561.561 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 22.131 |
| Andre tilgodehavender | | 1 | 1 |
| Tilgodehavender | | 1 | 22.132 |
| Likvide beholdninger | | 37.705 | 248.472 |
| Omsætningsaktiver | | 37.706 | 270.604 |
| Aktiver | | 6.785.826 | 6.832.165 |

Passiver

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført overskud eller underskud | | (510.346) | (397.125) |
| Egenkapital | | (430.346) | (317.125) |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.550.000 | 5.550.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 5.550.000 | 5.550.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 22.484 | 21.829 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 1.634.938 | 1.568.711 |
| Anden gæld | | 8.750 | 8.750 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.666.172 | 1.599.290 |
| Gældsforpligtelser | | 7.216.172 | 7.149.290 |
| Passiver | | 6.785.826 | 6.832.165 |
| Going concern | 1 | | |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2020

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo | 80.000 | (397.125) | (317.125) |
| Årets resultat | 0 | (113.221) | (113.221) |
| Egenkapital ultimo | 80.000 | (510.346) | (430.346) |

Noter

1 Going concern

Selskabets kapitalejer har afgivet tilbagetrædelsestilsagn overfor ejerens tilgodehavende i selskabet, hvorfor ledelsen anser betingelserne for at aflægge regnskabet efter going concern princippet for opfyldt.

2 Bruttofortjeneste/-tab

I bruttofortjeneste indgår andre driftsindtægter vedrørende Covid-19 hjælpepakke bestående af kompensation for tabt omsætning på 92 t.kr.

3 Andre finansielle omkostninger

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 655 | 634 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 118.229 | 115.582 |
| | 118.884 | 116.216 |

4 Skat af årets resultat

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|------------------------------------|-------------|--------------|
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 9.378 |
| | 0 | 9.378 |

5 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo | 7.092.410 |
| Kostpris ultimo | 7.092.410 |
| Dagsværdireguleringer primo | (542.410) |
| Dagsværdireguleringer ultimo | (542.410) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 6.550.000 |

Selskabets investeringsejendom er en lejlighed på 148 m² beliggende i København. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, optaget til skønnet salgsværd med fradrag af salgsomkostninger baseret på en ekstern mægler vurdering. Ejendommen udlejes på korttidskontrakter på mellem få og flere måneders varighed.

6 Finansielle aktiver

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr. | Kapitalandele i associerede virksomheder kr. | Andre værdipapirer og kapital- andele kr. |
|-------------------------------------|---|---|---|
| Kostpris primo | 550.000 | 40.500 | 0 |
| Tilgange | 0 | 0 | 192.749 |
| Afgange | (50.000) | 0 | 0 |
| Kostpris ultimo | 500.000 | 40.500 | 192.749 |
| Nedskrivninger primo | (550.000) | (28.939) | 0 |
| Andel af årets resultat | 0 | (6.190) | 0 |
| Tilbageførsel ved afgange | 50.000 | 0 | 0 |
| Nedskrivninger ultimo | (500.000) | (35.129) | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 0 | 5.371 | 192.749 |

| Kapitalandele i dattervirksomheder | Hjemsted | Retsform | Ejerandel % |
|------------------------------------|-------------|----------|----------------|
| Car Performance ApS | Fredensborg | ApS | 100 |

| Kapitalandele i associerede virksomheder | Hjemsted | Retsform | Ejerandel % |
|--|-----------|----------|----------------|
| Sky Properties ApS | København | ApS | 50 |

7 Langfristede forpligtelser

| | Forfald efter 12 måneder 2020 kr. | Restgæld efter 5 år 2020 kr. |
|--------------------------------|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.550.000 | 5.550.000 |
| | 5.550.000 | 5.550.000 |

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.550 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter husleje. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender

indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.