



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

COMO EJENDOMME APS

C/O STEEN KRISTIANSEN, KROGENBERGVEJ 15A, 3490 KVISTGÅRD

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. august 2024

Steen Mørkøv Kristiansen

CVR-NR. 40 76 57 35

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | Como Ejendomme ApS c/o Steen Kristiansen, Krogenbergvej 15A 3490 Kvistgård |
| | CVR-nr.: 40 76 57 35 |
| | Stiftet: 5. september 2019 |
| | Kommune: Helsingør |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Nick Jensen Steen Mørkøv Kristiansen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Como 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kvistgård, den 9. august 2024

Direktion:

Nick Jensen

Steen Mørkøv Kristiansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Como Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Como Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 9. august 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim Mücke
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10944

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i og drift af udlejningsejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2023 udviser et resultat på DKK 24.535.434 mod DKK 294.964 for perioden 1. januar - 31. december 2022. Balancen viser en egenkapital på DKK 28.634.523.

Årets resultat og udviklingen i egenkapital er positivt påvirket af en større dagsværdiregulering i forlængelse af en forbedret fremadrettet udlejningssituation.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|-------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 3.027.517 | 3.596.450 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 32.500.000 | -1.065.879 |
| DRIFTSRESULTAT | | 35.527.517 | 2.530.571 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -4.063.821 | -2.152.322 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 31.463.696 | 378.249 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | -6.928.262 | -83.285 |
| ÅRETS RESULTAT | | 24.535.434 | 294.964 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 24.535.434 | 294.964 |
| I ALT | | 24.535.434 | 294.964 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 67.000.000 | 34.500.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 67.000.000 | 34.500.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 67.000.000 | 34.500.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 624.642 | 485.450 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 1.000.000 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 386.900 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 2.000 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 2.013.542 | 485.450 |
| Likvide beholdninger..... | | 12 | 761.220 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 2.013.554 | 1.246.670 |
| AKTIVER..... | | 69.013.554 | 35.746.670 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Overført resultat..... | | 26.634.523 | 2.099.089 |
| EGENKAPITAL..... | | 28.634.523 | 4.099.089 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 7.452.587 | 524.325 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 7.452.587 | 524.325 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... | | 0 | 30.250.000 |
| Anden gæld..... | | 32.632.534 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 3 | 32.632.534 | 30.250.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 28.500 | 606.664 |
| Selskabsskat..... | | 0 | 39.960 |
| Anden gæld..... | | 265.410 | 226.632 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 293.910 | 873.256 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 32.926.444 | 31.123.256 |
| PASSIVER..... | | 69.013.554 | 35.746.670 |
| Eventualposter mv. | 4 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|---|------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023..... | 2.000.000 | 2.099.089 | 4.099.089 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 24.535.434 | 24.535.434 |
| Egenkapital 31. december 2023..... | 2.000.000 | 26.634.523 | 28.634.523 |

NOTER

| | 2023 kr. | 2022 kr. | Note |
|---|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Skat af årets resultat | | | 1 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 0 | 47.960 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 6.928.262 | 35.325 | |
| | 6.928.262 | 83.285 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 2 |
| kr. | | Investeringsejen- domme | |
| Kostpris 1. januar 2023..... | | 35.565.879 | |
| Kostpris 31. december 2023..... | | 35.565.879 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023..... | | -1.065.879 | |
| Årets værdireguleringer..... | | 32.500.000 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023..... | | 31.434.121 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | | 67.000.000 | |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | | |
| kr. | | Erhvervsejendom | |
| Dagsværdi 31. december 2023..... | | 67.000.000 | |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | | 32.500.000 | |
| Selskabets investeringsejendomme består af en enkelt ejendom beliggende i Nordsjælland. Ejendommen er fuldt udlejet pr. balancedagen og består udelukkende af erhvervslejemål. | | | |
| Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Dagsværdien er opgjort til 67.000.000 kr. baseret på en normaliseret nettoleje på 4,5 mio. kr. og et afkastkrav på 6,7%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til gældende forhold på ejendomsmarkedet samt ejendommens beliggenhed og udlejningssituation. En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,5 mio.kr. En reduktion af afkastkravet med 1%-point vil derimod øge den samlede dagsværdi med 11,9 mio.kr. | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | 3 |
| kr. | 31/12 2023 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
| | | | 31/12 2022 gæld i alt |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... | 0 | 0 | 0 30.250.000 |
| Anden gæld..... | 32.632.534 | 0 | 0 0 |
| | 32.632.534 | 0 | 0 30.250.000 |

NOTER

Note

Eventualposter mv.

4

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet indgår fra ultimo 2023 i en sambeskatning og hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Fashion & Investments ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for anden langfristet gæld på 32,6 mio.kr. har långiver tinglyst ejerpantebrev på nominelt 30 mio.kr. Pantebrevet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

| | |
|----------------------------|------------|
| Investeringsejendomme..... | 67.000.000 |
|----------------------------|------------|

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Como Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at den del af opkrævede huslejeindtægter, der vedrører regnskabsåret. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger, herunder vedligeholdelse, der påhviler selskabet, samt diverse selskabsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af et individuelt fastsat afkastningskrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.