



## Como Invest ApS

Sundkrogsgade 19  
2100 København Ø  
CVR-nr. 40765735

## Årsrapport 05.09.2019 - 31.12.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.05.2021

---

**Morten Hvidtfeldt**  
Dirigent

# Indhold

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledespåtegning  | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2019/20                           | 7  |
| Balance pr. 31.12.2020                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2019/20                        | 10 |
| Noter   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 12 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Como Invest ApS  
Sundkrogsgade 19  
2100 København Ø

CVR-nr.: 40765735  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 05.09.2019 - 31.12.2020

## Direktion

Torben Gülnar Jensen, adm. dir.  
Frank Gülnar Jensen, direktør  
Per Gullestrup, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 05.09.2019 - 31.12.2020 for Como Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens 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 05.09.2019 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20.05.2021

## Direktion

**Torben Gülnar Jensen**

adm. dir.

**Frank Gülnar Jensen**

direktør

**Per Gullestrup**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Como Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Como Invest ApS for regnskabsåret 05.09.2019 - 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 05.09.2019 - 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 20.05.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Kim Takata Mücke**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10944

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en værdiregulering på henholdsvis +1.800 t.kr. eller -1.600 t.kr.

# Resultatopgørelse for 2019/20

|  | Note | 2019/20<br>kr.   |
|--|------|------------------|
| Nettoomsætning                         |      | 4.349.100        |
| Andre eksterne omkostninger            |      | (214.146)        |
| <b>Bruttoresultat</b>                  |      | <b>4.134.954</b> |
| Andre finansielle omkostninger         |      | (2.945.931)      |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>1.189.023</b> |
| Skat af årets resultat                 | 1    | (261.985)        |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>927.038</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                  |
| Overført resultat                      |      | 927.038          |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>927.038</b>   |



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

|                             | Note | 2019/20<br>kr.    |
|-----------------------------|------|-------------------|
| Investeringsejendomme       |      | 34.500.000        |
| <b>Materielle aktiver</b>   | 2    | <b>34.500.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>        |      | <b>34.500.000</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b> |      | <b>635.974</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>    |      | <b>635.974</b>    |
| <b>Aktiver</b>              |      | <b>35.135.974</b> |

**Passiver**

|  | <b>Note</b> | <b>2019/20<br/>kr.</b> |
|--|-------------|------------------------|
| Virksomhedskapital                       |             | 2.000.000              |
| Overført overskud eller underskud        |             | 927.038                |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <b>2.927.038</b>       |
| Udskudt skat                             |             | 242.000                |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |             | <b>242.000</b>         |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse |             | 31.500.000             |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 3           | <b>31.500.000</b>      |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 19.200                 |
| Skyldig skat                             |             | 19.985                 |
| Anden gæld                               |             | 427.751                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b>466.936</b>         |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |             | <b>31.966.936</b>      |
| <b>Passiver</b>                          |             | <b>35.135.974</b>      |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 4           |                        |

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Indskudt ved stiftelse    | 40.000                         | 0  | 40.000           |
| Kapitalforhøjelse         | 1.960.000                      | 0  | 1.960.000        |
| Årets resultat            | 0                              | 927.038  | 927.038          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>2.000.000</b>               | <b>927.038</b>                                 | <b>2.927.038</b> |

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

|                         | 2019/20<br>kr. |
|-------------------------|----------------|
| Aktuel skat             | 19.985         |
| Ændring af udskudt skat | 242.000        |
|                         | <b>261.985</b> |

## 2 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Tilgange                            | 34.500.000                        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>34.500.000</b>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>34.500.000</b>                 |

Selskabets investeringsejendomme består af en enkelt ejendom beliggende centralt i Nordsjælland. Ejendommen er fuld udlejet pr. balancedagen og består udelukkende af erhvervslejemål.

Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 10% pr. 31.12.2020. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 1.600 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 3 Langfristede forpligtelser

|  | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2019/20<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2019/20<br>kr. |
|--|--|--|
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 31.500.000                                       | 31.500.000                               |
|  | <b>31.500.000</b>                                | <b>31.500.000</b>                        |

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke pant i selskabets investeringsejendom.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

## 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

### Lejeindtægter

Lejeindtægter af investeringsejendomme omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendommens driftsomkostninger.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.