



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 INVEST APS**  
**SUNDKROGSGADE 19, 2100 KØBENHAVN Ø**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. maj 2023

---

Morten Hvidtfeldt

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Como Invest ApS Sundkrogsgade 19 2100 København Ø
	CVR-nr.: 40 76 57 35 Stiftet: 5. september 2019 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Hvidtfeldt Frank Gülnar Jensen Per Gullestrup Torben Gülnar Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank
<b>Advokat</b>	DLA Piper

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Como Invest 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. maj 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Morten Hvidtfeldt

\_\_\_\_\_  
Frank Gülnar Jensen

\_\_\_\_\_  
Per Gullestrup

\_\_\_\_\_  
Torben Gülnar Jensen

## 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 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 15. maj 2023

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 2022 udviser et resultat på DKK 294.964 mod DKK 877.087 for perioden 1. januar - 31. december 2021. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.099.089.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### 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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.596.450</b>	<b>3.351.210</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.065.879	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.530.571</b>	<b>3.351.210</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-2.152.322	-2.227.123
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>378.249</b>	<b>1.124.087</b>
Skat af årets resultat.....	1	-83.285	-247.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>294.964</b>	<b>877.087</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		294.964	877.087
<b>I ALT</b> .....		<b>294.964</b>	<b>877.087</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		34.500.000	34.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	34.500.000	34.500.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>34.500.000</b>	<b>34.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		485.450	0
Tilgodehavender.....		485.450	0
Likvide beholdninger.....		761.220	284.788
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.246.670</b>	<b>284.788</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>35.746.670</b>	<b>34.784.788</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		2.000.000	2.000.000
Overført resultat.....		2.099.089	1.804.125
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.099.089</b>	<b>3.804.125</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		524.325	489.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>524.325</b>	<b>489.000</b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		30.250.000	30.250.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	30.250.000	30.250.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		606.664	38.200
Selskabsskat.....		39.960	0
Anden gæld.....		226.632	203.463
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>873.256</b>	<b>241.663</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>31.123.256</b>	<b>30.491.663</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>35.746.670</b>	<b>34.784.788</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	2.000.000	1.804.125	3.804.125
Forslag til resultatdisponering.....		294.964	294.964
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.099.089</b>	<b>4.099.089</b>

## NOTER

				Note
	2022	2021		
	kr.	kr.		
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	47.960	0		
Regulering af udskudt skat.....	35.325	247.000		
	<b>83.285</b>	<b>247.000</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>				 <b>2</b>
		Investeringsejen omme		
Kostpris 1. januar 2022.....		34.500.000		
Tilgang.....		1.065.879		
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>35.565.879</b>		
Årets værdireguleringer.....		-1.065.879		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>-1.065.879</b>		
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>34.500.000</b>		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
		Erhvervsejendom		
Dagsværdi 31. december 2022.....		34.500.000		
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-1.065.879		
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 34.500.000 kr. baseret på en nettoleje på 3,6 mio. kr. og et afkastkrav på 10,5 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen samt ejendommens beliggenhed og udlejningssituation. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.564 t.kr. En reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil derimod øge den samlede dagsværdi med 1.720 t.kr.				
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				 <b>3</b>
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	30.250.000	0	30.250.000	30.250.000
	<b>30.250.000</b>	<b>0</b>	<b>30.250.000</b>	<b>30.250.000</b>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Como Invest ApS for 2022 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

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatte.

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

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 nominal værdi.