

---

# *Colding Invest ApS*

Fingerbølvej 5, 4000 Roskilde

## Årsrapport for 2024

---

CVR-nr. 30 53 38 44

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 24/6 2025

Frederik Tobias Holck  
Colding  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 24. juni 2025

**Direktion**

Frederik Tobias Holck Colding  
direktør

# 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 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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.

Herning, den 24. juni 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Hans Jørgen Andersen

statsautoriseret revisor

mne30211

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Colding Invest ApS Fingerbølvej 5 4000 Roskilde  CVR-nr: 30 53 38 44 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Roskilde
<b>Direktion</b>	Frederik Tobias Holck Colding
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning
<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 2024 udviser et underskud på DKK 271.790, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 738.055.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>198.881</b>	<b>389.712</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-355.803	-349.885
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-156.922</b>	<b>39.827</b>
Finansielle indtægter		6.876	898
Finansielle omkostninger		-198.403	-193.333
<b>Resultat før skat</b>		<b>-348.449</b>	<b>-152.608</b>
Skat af årets resultat	2	76.659	33.574
<b>Årets resultat</b>		<b>-271.790</b>	<b>-119.034</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
		2024	2023
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-271.790	-119.034
		<b>-271.790</b>	<b>-119.034</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		14.609.847	14.373.869
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>14.609.847</b>	<b>14.373.869</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.609.847</b>	<b>14.373.869</b>
Andre tilgodehavender		306.000	328.359
Udskudt skatteaktiv		819.499	742.840
Periodeafgrænsningsposter		34.178	15.253
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.159.677</b>	<b>1.086.452</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>39.281</b>	<b>121.586</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.198.958</b>	<b>1.208.038</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.808.805</b>	<b>15.581.907</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		250.000	250.000
Overført resultat		488.055	759.845
<b>Egenkapital</b>		<b>738.055</b>	<b>1.009.845</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.284.964	6.901.627
Anden gæld		153.300	118.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>6.438.264</b>	<b>7.020.427</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	616.662	613.363
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.040	22.399
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.963.280	6.863.752
Anden gæld	4	23.426	7.116
Periodeafgrænsningsposter		25.078	45.005
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.632.486</b>	<b>7.551.635</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.070.750</b>	<b>14.572.062</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.808.805</b>	<b>15.581.907</b>
Medarbejderforhold	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	250.000	759.845	1.009.845
Årets resultat	0	-271.790	-271.790
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>250.000</b>	<b>488.055</b>	<b>738.055</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-76.659</u>	<u>-33.574</u>
	<u>-76.659</u>	<u>-33.574</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
		DKK
Kostpris 1. januar		17.494.269
Tilgang i årets løb		<u>591.781</u>
Kostpris 31. december		<u>18.086.050</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		3.120.400
Årets afskrivninger		<u>355.803</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>3.476.203</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u>14.609.847</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.784.957	4.415.001
Mellem 1 og 5 år	<u>2.500.007</u>	<u>2.486.626</u>
Langfristet del	6.284.964	6.901.627
Inden for 1 år	<u>616.662</u>	<u>613.363</u>
	<b><u>6.901.626</u></b>	<b><u>7.514.990</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>153.300</u>	<u>118.800</u>
Langfristet del	153.300	118.800
Øvrig kortfristet gæld	<u>23.426</u>	<u>7.116</u>
	<b><u>176.726</u></b>	<b><u>125.916</u></b>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
<b>5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	14.609.847	14.373.869

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Colding Invest ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Sammenligningstallene for andre tilgodehavender og langfristet gæld er blevet tilpasset. Den ændrede præsentation påvirker ikke resultatet, egenkapitalen og balancesummen for 2024.

### 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

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

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 indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

# Noter til årsregnskabet

## Bruttofortjeneste

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

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Balance

### 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 aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsevne, 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.

## Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 vedrører 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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