

Ejendomsselskabet Kolonivej 20-22 aps

Anker Heegaards Gade 1, 1572 København V
CVR-nr. 45 29 45 36

Årsrapport for regnskabsåret 12.12.24 - 30.06.25

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.11.25

Anders Dorph Herbo
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Slagelse
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 15

Selskabet

Ejendomsselskabet Kolonivej 20-22 aps
Anker Heegaards Gade 1
1572 København V
Danmark
Hjemsted: København V
CVR-nr.: 45 29 45 36
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

direktør Anders Dorph Herbo

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 12.12.24 - 30.06.25 for Ejendomsselskabet Kolonivej 20-22 aps.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12.12.24 - 30.06.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 27. november 2025

Direktionen

Anders Dorph Herbo
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kolonivej 20-22 aps

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kolonivej 20-22 aps for regnskabsåret 12.12.24 - 30.06.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 30.06.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12.12.24 - 30.06.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisorerers 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

Slagelse, den 27. november 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Christian Buchwald Nielsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne44106

Frederik Søndergaard Kjelkvist

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne50563

	12.12.24	30.06.25	DKK
Note			
Bruttotab			-67.481
3 Finansielle omkostninger			-74.622
Resultat før skat			-142.103
Skat af årets resultat			5.703
Årets resultat			-136.400
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat			-136.400
I alt			-136.400

AKTIVER

	30.06.25
	DKK
Note	
Investeringsejendomme	3.270.250
Materielle anlægsaktiver i alt	3.270.250
Anlægsaktiver i alt	3.270.250
Tilgodehavende selskabsskat	5.703
Periodeafgrænsningsposter	20.937
Tilgodehavender i alt	26.640
Omsætningsaktiver i alt	26.640
Aktiver i alt	3.296.890

PASSIVER		30.06.25
		DKK
Note		
	Selskabskapital	60.000
	Overført resultat	-136.400
	Egenkapital i alt	-76.400
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.420
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.233.611
	Anden gæld	1.091.259
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.373.290
	Gældsforpligtelser i alt	3.373.290
	Passiver i alt	3.296.890
4	Oplysninger om dagsværdi	
5	Eventualforpligtelser	
6	Antal medarbejdere	

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 12.12.24 - 30.06.25			
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	60.000	0	60.000
Forslag til resultatdisponering	0	-136.400	-136.400
Saldo pr. 30.06.25	60.000	-136.400	-76.400

1. Oplysninger om fortsat drift

Ledelsen er bekendt med, at selskabet har tabt mere end halvdelen af egenkapitalen, og selskabet er således omfattet af SEL §119. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen kan reetableres gennem fremtidig øget indtjening i de kommende år.

Selskabet har modtaget finansieringstilsagn fra ejerkredsen Herbo Holding ApS og Vejltoft Holding ApS om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. Ejerkredsen har afgivet et forpligtende tilsagn om ikke at kræve tilgodehavende på t.DKK 2.234 og t.DKK 1.091 afviklet før tidligst 01.07.2026, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i besiddelse af fast ejendom samt ejendomsudvikling og hermed beslægtet virksomhed

12.12.24

30.06.25

DKK

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	50.030
Renteomkostninger i øvrigt	24.592
I alt	74.622

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. 30.06.25	3.270.250
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

Under investeringsejendomme indgår investeringsejendomme under opførelse med t.DKK 3.270, som i henhold til anvendt regnskabspraksis måles til kostpris, idet det ikke har været muligt for ledelsen at fastsætte en pålidelig dagsværdi iht. selskabets anvendte regnskabspraksis.

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

6. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0
--	---

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.