

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Kristiansvej 13  
8660 Skanderborg  
Tlf.: 87 93 00 99  
CVR-nr. 37 55 70 64  
www.advosion.dk

## COMB-ESTATE A/S

Strandvejen 104  
8000 Århus C

CVR-nr. 13 89 86 42

## ÅRSRAPPORT FOR 2015/16 (26. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2016



---

John Therry Andersen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Comb-Estate A/S  
Strandvejen 104  
8000 Århus C

CVR-nr.: 13 89 86 42  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Hjemsted: Århus

**Bestyrelse**

Ingrid Bahn Andersen, formand  
John Thiery Andersen  
Lica Thierry Andersen  
Camilla Thierry Therkildsen

**Direktion**

John Thiery Andersen, direktør

**Revision**

ADVOSION  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Kristiansvej 13  
8660 Skanderborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Comb-Estate A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

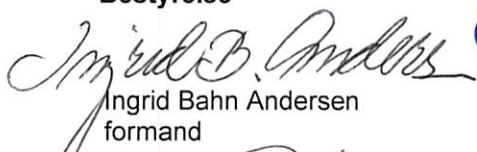
Aarhus, den 28. november 2016

### Direktion



John Thierry Andersen  
Direktør

### Bestyrelse



Ingrid Bahn Andersen  
formand



John Thierry Andersen



Lica Thierry Andersen



Camilla Thierry Therkildsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Comb-Estate A/S*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Comb-Estate A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skanderborg, den 28. november 2016

### ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 37 55 70 64



Henrik Hansen

Statsautoriserede revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i fast ejendom, værdipapirer, finansiering, valutahandel, ejendomsadministration og tilsvarende virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på kr. 5.797.032, og selskabets balance pr. 30. juni 2015 udviser en egenkapital på kr. 80.383.281.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Comb-Estate A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnet bruttoresultat.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Grunde og bygninger	50	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoppskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoppskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Comb-Estate A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Egenkapital**

#### **Selskabsskat 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

### **Andre gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår 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.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>330.106</b>	<b>369.358</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-136.549	-136.550
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>193.557</b>	<b>232.808</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-2.959.336	3.969.686
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		23.535	-3.303
Finansielle indtægter	1	2.827.768	3.826.832
Finansielle omkostninger	2	-7.151.266	-1.072.354
<b>Resultat før skat</b>		<b>-7.065.742</b>	<b>6.953.669</b>
Skat af årets resultat	3	1.268.710	-577.116
<b>Årets resultat</b>		<b>-5.797.032</b>	<b>6.376.553</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.499.923	0
Overført resultat		-7.296.955	6.376.553
		<b>-5.797.032</b>	<b>6.376.553</b>



## BALANCE 30. JUNI

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.382.202	4.518.751
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>4.382.202</u></b>	<b><u>4.518.751</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	52.798.738	55.758.074
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	30.137.540	35.681.560
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>82.936.278</u></b>	<b><u>91.439.634</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>87.318.480</u></b>	<b><u>95.958.385</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.503.383	7.080.940
Andre tilgodehavender		1.236.640	1.287.361
Udskudt skatteaktiv		629.657	0
Sambeskatningsbidrag		143.244	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>10.512.924</u></b>	<b><u>8.368.301</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>69.429</u></b>	<b><u>170.107</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>10.582.353</u></b>	<b><u>8.538.408</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>97.900.833</u></u></b>	<b><u><u>104.496.793</u></u></b>

# ADVOSION

## BALANCE 30. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		7.800.000	7.800.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		37.063.607	35.563.684
Overført resultat		35.519.674	42.816.630
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b><u>80.383.281</u></b>	<b><u>86.180.314</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		0	586.594
Andre hensættelser	6	536.375	559.910
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>536.375</u></b>	<b><u>1.146.504</u></b>
Banker		15.665.238	15.331.418
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.198.589	626.216
Selskabsskat		0	621.273
Anden gæld		117.350	591.068
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>16.981.177</u></b>	<b><u>17.169.975</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>16.981.177</u></b>	<b><u>17.169.975</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>97.900.833</u></b>	<b><u>104.496.793</u></b>
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		



## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	203.716	158.875
Andre finansielle indtægter	2.624.052	3.667.957
	<b>2.827.768</b>	<b>3.826.832</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	22.373	15.276
Andre finansielle omkostninger	7.128.893	1.057.078
	<b>7.151.266</b>	<b>1.072.354</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	-52.459	691.301
Årets udskudte skat	-1.216.251	-13.500
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-100.685
	<b>-1.268.710</b>	<b>577.116</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. juli 2015		7.639.443
Kostpris 30. juni 2016		7.639.443
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015		3.120.692
Årets afskrivninger		136.549
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016		3.257.241
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>		<b>4.382.202</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2015	15.585.131	15.518.099
Kostpris 30. juni 2016	15.585.131	15.518.099
Værdireguleringer 1. juli 2015	40.239.976	36.270.289
Årets resultat	-3.026.369	3.969.686
Værdireguleringer 30. juni 2016	37.213.607	40.239.975
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>52.798.738</b>	<b>55.758.074</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Combinvest Århus A/S	Århus	100%	45.043.198	-4.391.305
Ejd. Villa Kampen ApS	Århus	50%	15.377.019	2.729.874

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2015	150.000	150.000
Kostpris 30. juni 2016	150.000	150.000
Værdireguleringer 1. juli 2015	-2.750.026	-2.746.723
Årets resultat	23.535	-3.303
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	2.040.116	2.040.116
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	536.375	559.910
Værdireguleringer 30. juni 2016	-150.000	-150.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
C.L. Ejendomsinvest ApS	Århus	50%	-5.152.983	47.070

### 7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris 1. juli 2015	35.475.406
Tilgang i årets løb	9.597.902
Afgang i årets løb	-9.809.881
Kostpris 30. juni 2016	35.263.427
Opskrivninger 1. juli 2015	206.154
Årets opskrivninger	1.330.000
Opskrivninger 30. juni 2016	1.536.154
Årets nedskrivninger	6.662.041
Nedskrivninger 30. juni 2016	6.662.041
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>30.137.540</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### 8 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	7.800.000	35.563.684	42.816.629	86.180.313
Årets resultat	0	1.499.923	-7.296.955	-5.797.032
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b>7.800.000</b>	<b>37.063.607</b>	<b>35.519.674</b>	<b>80.383.281</b>

Selskabskapitalen består af 7.800 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 9 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Hatigua Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankmellemværender og finansielle kontrakter, ligger værdipapirer til en kursværdi på t.kr. 30.137 og likvider for t.kr. 69 samt skadesløsbrev i grunde og bygninger på t.kr. 28.000.

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheden Combinvest Århus A/S' engagement i Sydbank.