



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

COMMERZ APS
ENGSVINGET 23, BELLINGE, 5250 ODENSE SV
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. juni 2016

Ebbe Nymann Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Commerz ApS Engsvinget 23, Bellinge 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 15 10 61 07 Stiftet: 1. februar 1991 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ebbe Nymann Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Danske Bank Finanscenter Fyn Albani Torv 2-3 5000 Odense C
	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Commerz 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15. juni 2016

Direktion

Ebbe Nymann Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Commerz ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Commerz ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 årsregnskabet.

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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Odense, den 15. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Lars Ove Hansen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel, udlejning og konsulentvirksomhed.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Commerz ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører fakturering af årets huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse hermed.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-50 år	25-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-12 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til indre værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		545.335	199.147
Af- og nedskrivninger.....		-721.636	-706.911
DRIFTSRESULTAT		-176.301	-507.764
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		2.974.203	35.392.226
Andre finansielle indtægter.....		9.519.640	2.589.651
Andre finansielle omkostninger.....		-32.721	-70.951
RESULTAT FØR SKAT		12.284.821	37.403.162
Skat af årets resultat.....	1	-1.281.112	-850.000
ÅRETS RESULTAT		11.003.709	36.553.162
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	1.000.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	-61.889.068
Overført resultat.....		10.003.709	97.442.230
I ALT		11.003.709	36.553.162

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		36.560.158	29.051.429
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		226.498	288.670
Materielle anlægsaktiver.....	2	36.786.656	29.340.099
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		46.245.886	41.639.197
Finansielle anlægsaktiver.....	3	46.245.886	41.639.197
ANLÆGSAKTIVER.....		83.032.542	70.979.296
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		478.426	478.426
Udskudte skatteaktiver.....		220.715	220.715
Tilgodehavende selskabsskat.....		101.033	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	33.438
Tilgodehavender.....		800.174	732.579
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		48.120.400	38.490.375
Værdipapirer.....		48.120.400	38.490.375
Likvide beholdninger.....		13.993.476	23.606.371
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		62.914.050	62.829.325
AKTIVER.....		145.946.592	133.808.621

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		250.000	250.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	16.633.455
Overført overskud.....		139.322.783	110.238.435
EGENKAPITAL.....	4	139.572.783	127.121.890
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.486.764	2.706.150
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.486.764	2.706.150
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	220.000	220.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		203.384	1.280.963
Selskabsskat.....		1.959.526	778.000
Anden gæld.....		504.135	701.618
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	1.000.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.887.045	3.980.581
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.373.809	6.686.731
PASSIVER.....		145.946.592	133.808.621
 Eventualposter mv.	 6		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 7		
 Nærtstående parter	 8		
 Ejerforhold	 9		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.145.526	850.000	1
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-864.414	0	
	1.281.112	850.000	
 Materielle anlægsaktiver			
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015.....	31.180.577	1.473.066	
Tilgang.....	8.168.192	0	
Kostpris 31. december 2015.....	39.348.769	1.473.066	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	2.129.150	1.184.396	
Årets afskrivninger	659.461	62.172	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	2.788.611	1.246.568	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	36.560.158	226.498	
 Finansielle anlægsaktiver			
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3
Kostpris 1. januar 2015.....		88.698.162	
Tilgang.....		-46.699	
Kostpris 31. december 2015.....		88.651.463	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		-47.058.965	
Valutakursregulering til ultimokurs.....		2.447.185	
Årets opskrivninger		2.974.203	
Andre reguleringer.....		-768.000	
Opskrivninger 31. december 2015.....		-42.405.577	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		46.245.886	
 Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Andersen Vinduet ApS.....	25.021.557	-401.491	32 %
JNA Estate OÜ.....	18.443.206	2.000.000	100 %
Faktahuse ApS.....	1.964.603	1.102.680	100 %
Commerz USA Inc.....	16.206.998	0	100 %

NOTER

Note

Egenkapital

4

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	250.000	16.633.455	110.238.434	127.121.889
Valutakursreguleringer.....		2.447.185		2.447.185
Andre reguleringer.....		-19.080.640	19.080.640	
Forslag til årets resultatdisponering.....			10.003.709	10.003.709
Egenkapital 31. december 2015.....	250.000	0	139.322.783	139.572.783

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	2.926.150	2.706.764	220.000	1.606.000
	2.926.150	2.706.764	220.000	1.606.000

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 2.706.764 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 36.561.535.

Tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 520.000 med pant i ejendommen Kratholm 27B, 5260 Odense S, er i eget behold.

Tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 1.500.000 med pant i ejendommen Industrivej 1, 5260 Odense S, er i eget behold.

NOTER**Note****Nærtstående parter****8**

Commerz ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Familien Nymann Andersen, Engsvinget 23, 5250 Odense SV.

Commerz ApS' nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter tilknyttede datterselskaber som anført i note for kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Koncerninterne transaktioner er elimineret i koncernregnskabet.

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Virksomhedens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter datter- og associerede virksomheder samt selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold**9**

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som eneejer af selskabskapitalen:

Familien Nymann Andersen
Engsvinget 23
5250 Odense SV