



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**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. juni 2019

---

Ebbe Nymann Andersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Ebbe Nymann Andersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. juni 2019

Direktion:

---

Ebbe Nymann Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Commerz ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Commerz ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Odense, den 25. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41313

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udviser et underskud på - 7.402 tkr. imod et overskud på 2.192 tkr. i 2017.

Resultat er i væsentlig grad påvirket af negativ udvikling på værdipapir ultimo 2018. Dette tab er indhentet i 1. kv. 2019, hvor der har været en positiv kursudvikling på værdipapir.

### 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	2018 kr.	2017 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.060.385</b>	<b>894</b>
Af- og nedskrivninger.....		-1.153.288	-2.271
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-92.903</b>	<b>-1.377</b>
Indtægter fra kapitalandele i datter-og ass. virk.....		-3.484.453	638
Andre finansielle indtægter.....	1	1.238.614	2.967
Andre finansielle omkostninger.....		-5.062.781	-36
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-7.401.523</b>	<b>2.192</b>
Skat af årets resultat.....	2	907.997	-2.187
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-6.493.526</b>	<b>5</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	2.000
Overført resultat.....		-6.493.526	-1.995
<b>I ALT</b> .....		<b>-6.493.526</b>	<b>5</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		35.331.200	31.847
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		748.217	102
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>36.079.417</b>	<b>31.949</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		34.902.525	43.082
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>34.902.525</b>	<b>43.082</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>70.981.942</b>	<b>75.031</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		73.396	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.957.728	3.245
Udskudte skatteaktiver.....		601.731	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		603.982	219
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>5.236.837</b>	<b>3.464</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		50.259.816	50.919
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>50.259.816</b>	<b>50.919</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>2.566.482</b>	<b>8.464</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>58.063.135</b>	<b>62.847</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>129.045.077</b>	<b>137.878</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Selskabskapital.....		250.000	250
Overført overskud.....		128.321.885	134.815
Forslag til udbytte.....		0	2.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>128.571.885</b>	<b>137.065</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		0	260
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>260</b>
Anden gæld.....		473.192	553
Kortfristede gældsforpligtelser.....		473.192	553
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>473.192</b>	<b>553</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>129.045.077</b>	<b>137.878</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.238.614	2.967	1
	<b>1.238.614</b>	<b>2.967</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	643	2
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-46.242	103	
Regulering af udskudt skat.....	-861.755	1.441	
	<b>-907.997</b>	<b>2.187</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3
Kostpris 1. januar 2018.....	34.642.397	1.473.066	
Tilgang.....	4.550.000	733.000	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>39.192.397</b>	<b>2.206.066</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	2.794.845	1.370.912	
Nedskrivning.....	585.729	0	
Årets afskrivninger .....	480.623	86.937	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>	<b>3.861.197</b>	<b>1.457.849</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>35.331.200</b>	<b>748.217</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4
Kostpris 1. januar 2018.....		88.705.963	
Afgang.....		-54.500	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>88.651.463</b>	
Opskrivninger 1. januar 2018.....		-45.624.485	
Valutakursregulering.....		830.037	
Udloddet resultat .....		-4.640.000	
Årets opskrivninger .....		-4.314.490	
<b>Opskrivninger 31. december 2018.....</b>		<b>-53.748.938</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>34.902.525</b>	

## NOTER

## Note

## Egenkapital

5

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2017	250.000	3.736.933	136.479.613	2.000.000	142.466.546
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....		-3.736.933	-1.664.202		-5.401.135
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2018.....</b>	<b>250.000</b>	<b>0</b>	<b>134.815.411</b>	<b>2.000.000</b>	<b>137.065.411</b>
Betalt udbytte.....				-2.000.000	-2.000.000
Forslag til resultatdisponering..			-6.493.526		-6.493.526
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>250.000</b>	<b>0</b>	<b>128.321.885</b>	<b>0</b>	<b>128.571.885</b>

## Eventualposter mv.

6

## Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildebeskatninger såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

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.

## Medarbejderforhold

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2017: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Commerz ApS for 2018 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.

### Ændring som følge af væsentlige fejl

I forbindelse med revisionen af kapitalandele er der konstateret en væsentlig fejl i årsrapporten for 2017. Fejlen er opstået i forbindelse med indregningen af kapitalandele fra anden valuta. Fejlen opfattes som væsentlig for regnskabet og som konsekvens heraf er sammenligningstallene i årsregnskabet for 2018 tilpasset og der er foretaget en korrektion af egenkapitalen primo.

For regnskabsåret 2017 har ændringen påvirket egenkapitalen negativt med 5.401 tkr. efter skat samt reduceret kapitalandele med 5.401 tkr. efter skat. Årets resultat er ikke påvirket af rettelsen af fejlen. Egenkapitalen er påvirket negativt med 5.401 tkr. efter skat pr. 1 januar 2018.

Bortset fra ovenstående har rettelsen af fejlen ikke haft indvirkning på årsregnskabet.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører fakturering af årets huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### 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 og kapitalandele måles til kostpris.

## 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.