

KOM Udvikling Århus A/S

Læsøvej 6

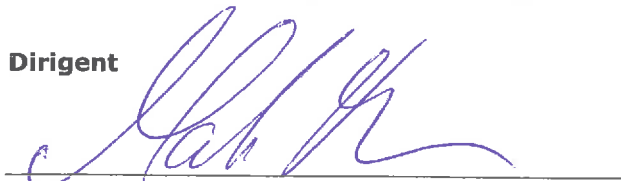
8382 Hinnerup

CVR-nr. 18769689

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.03.2017

Dirigent



Navn: Morten Fendinge Olsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KOM Udvikling Århus A/S

Læsøvej 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 18769689

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Martin Finderup, formand

Kaj Ove Madsen

Morten Thøgersen

Direktion

Morten Thøgersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vestervangsvej 6

Postboks 229

8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for KOM Udvikling Århus A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Derudover indstiller vi til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 30.03.2017

Direktion


Morten Thøgersen

Bestyrelse


Martin Finderup
formand


Kaj Ove Madsen


Morten Thøgersen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i KOM Udvikling Århus A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for KOM Udvikling Århus A/S for regnskabsperioden 01.01.2016 – 31.12.2016 for KOM Udvikling Århus A/S på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 30.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Peder Østergaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse, drift, administration samt handle og investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		556.722	550.859
Af- og nedskrivninger		<u>(172.413)</u>	<u>(172.413)</u>
Driftsresultat		384.309	378.446
Andre finansielle indtægter		61	9
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(139.139)</u>	<u>(138.523)</u>
Resultat før skat		245.231	239.932
Skat af årets resultat	2	<u>(65.068)</u>	<u>(46.112)</u>
Årets resultat		<u>180.163</u>	<u>193.820</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>180.163</u>	<u>193.820</u>
		<u>180.163</u>	<u>193.820</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		6.683.630	6.856.043
Materielle anlægsaktiver	3	6.683.630	6.856.043
Anlægsaktiver		6.683.630	6.856.043
Fremstillede varer og handelsvarer		1.567.355	1.567.355
Varebeholdninger		1.567.355	1.567.355
Andre tilgodehavender		0	6.000
Tilgodehavender		0	6.000
Likvide beholdninger		76.317	72.446
Omsætningsaktiver		1.643.672	1.645.801
Aktiver		8.327.302	8.501.844

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		1.206.305	1.026.142
Egenkapital		1.706.305	1.526.142
Udskudt skat		215.300	183.800
Hensatte forpligtelser		215.300	183.800
Gæld til realkreditinstitutter		3.371.000	3.371.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.371.000	3.371.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.891.493	3.276.623
Skyldig selskabsskat		33.568	34.612
Anden gæld		94.636	94.667
Kortfristede gældsforpligtelser		3.034.697	3.420.902
Gældsforpligtelser		6.405.697	6.791.902
Passiver		8.327.302	8.501.844
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	1.026.142	1.526.142
Årets resultat	0	180.163	180.163
Egenkapital ultimo	500.000	1.206.305	1.706.305

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	78.272	83.903
Renteomkostninger i øvrigt	60.867	54.620
	139.139	138.523
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	33.568	34.612
Ændring af udskudt skat	31.500	11.500
	65.068	46.112
		Grunde og bygninger
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		7.718.108
Kostpris ultimo		7.718.108
Af- og nedskrivninger primo		(862.065)
Årets afskrivninger		(172.413)
Af- og nedskrivninger ultimo		(1.034.478)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		6.683.630
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapitalen består af aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf.		
Aktierne er ikke opdelt i klasser.		
Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår.		
		Restgæld efter 5 år
		kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		3.371.000
		3.371.000

Noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kaj Ove Madsen A/S Aarhus som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld er tinglyst realkreditpantebrev nom. 3.371.000 kr. i ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 6.683.630 pr. 31.12.2016 mod 6.856.043 pr. 31.12.2015.

Der er deponeret ejerpantebrev nom. 3.500.000 i ejendommen Webersvej 10, 9200 Aalborg SV.

8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Kaj Ove Madsen A/S Aarhus

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelses værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter fra erhvervsudlejning og boligudlejning, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til den indgået lejekontrakt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.