

KOM Udvikling Århus A/S

Læsøvej 6

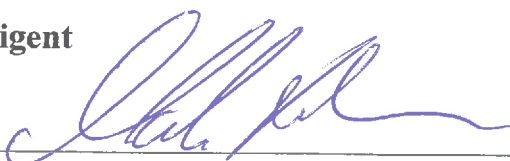
8382 Hinnerup

CVR-nr. 18769689

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.04.2016

Dirigent



Navn: MORTEN FENDINGE OLSEN

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsepåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 2015 | 8 |
| Balance pr. 31.12.2015 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015 | 11 |
| Noter | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KOM Udvikling Århus A/S

Læsøvej 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 18769689

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

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 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 14.04.2016

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 01.01.2015 – 31.12.2015 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 14.04.2016

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 udgør et overskud på 194 t.kr. mod et overskud på 157 t.kr. sidste år.

Begivenheder efter balancedagen

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

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 forpligtelsens 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.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

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

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 alle danske dattervirksomheder. 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 klargøring 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.

Anvendt regnskabspraxis

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.

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 nominel 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.

Resultatopgørelse for 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 550.859 | 541.705 |
| Af- og nedskrivninger | | (172.413) | (172.413) |
| Driftsresultat | | 378.446 | 369.292 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 0 | (13.326) |
| Andre finansielle indtægter | | 9 | 77 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | (138.523) | (149.323) |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | 239.932 | 206.720 |
| Skat af ordinært resultat | 2 | (46.112) | (49.363) |
| Årets resultat | | <u>193.820</u> | <u>157.357</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 0 | (197.260) |
| Overført resultat | | 193.820 | 354.617 |
| | | <u>193.820</u> | <u>157.357</u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| Grunde og bygninger | | 6.856.043 | 7.028.456 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 6.856.043 | 7.028.456 |
| Anlægsaktiver | | 6.856.043 | 7.028.456 |
| Fremstillede varer og handelsvarer | | 1.567.355 | 1.567.355 |
| Varebeholdninger | | 1.567.355 | 1.567.355 |
| Andre tilgodehavender | | 6.000 | 16.000 |
| Tilgodehavender | | 6.000 | 16.000 |
| Likvide beholdninger | | 72.446 | 9.838 |
| Omsætningsaktiver | | 1.645.801 | 1.593.193 |
| Aktiver | | 8.501.844 | 8.621.649 |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital | 4 | 500.000 | 500.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 1.026.142 | 832.322 |
| Egenkapital | | 1.526.142 | 1.332.322 |
| Udskudt skat | | 183.800 | 172.300 |
| Hensatte forpligtelser | | 183.800 | 172.300 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 3.371.000 | 3.371.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 3.371.000 | 3.371.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.276.623 | 3.612.614 |
| Skyldig selskabsskat | | 34.612 | 31.213 |
| Anden gæld | | 109.667 | 102.200 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 3.420.902 | 3.746.027 |
| Gældsforpligtelser | | 6.791.902 | 7.117.027 |
| Passiver | | 8.501.844 | 8.621.649 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Ejerforhold | 8 | | |
| Koncernforhold | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2015

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud el- ler under- skud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 500.000 | 832.322 | 1.332.322 |
| Årets resultat | 0 | 193.820 | 193.820 |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | 1.026.142 | 1.526.142 |

Noter

| | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> kr. |
|---|--------------------|--|
| 1. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 83.903 | 88.948 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 54.620 | 60.375 |
| | <u>138.523</u> | <u>149.323</u> |
| | | |
| | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> kr. |
| 2. Skat af ordinært resultat | | |
| Aktuel skat | 34.612 | 31.213 |
| Ændring af udskudt skat | 11.500 | 18.150 |
| | <u>46.112</u> | <u>49.363</u> |
| | | |
| | | <u>Grunde og bygninger kr.</u> |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 7.718.108 |
| Kostpris ultimo | | <u>7.718.108</u> |
| | | |
| Af- og nedskrivninger primo | | (689.652) |
| Årets afskrivninger | | (172.413) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | | <u>(862.065)</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | <u>6.856.043</u> |

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.

5. Gæld til realkreditinstitutter

Af prioritetsgælden på 3.371 t.kr. forfalder 3.371 t.kr. efter 5 år.

Noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kaj Ove Madsen A/S Aarhus som administrationselskab. 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 6.856.043 pr. 31.12.2015 mod 7.028.456 pr. 31.12.2014.

8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Kaj Ove Madsen A/S Århus, CVR-nr.: 27543367

9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Kaj Ove Madsen A/S Århus