

Combi Montage ApS

Nelikevej 18, 5250 Odense SV

Årsrapport for 2016 (13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. maj 2017

Tina Hjortflod Aaen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016 | 10 |
| Balance pr. 31. december 2016 | 11 |
| Noter til årsrapporten | 13 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

Combi Montage ApS
Nellikevej 18
5250 Odense SV

CVR-nr.: 27 29 70 72
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 15. juli 2003
Hjemsted: Odense

Direktion

Tina Hjortflod Aaen

Revisor

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Combi Montage 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 11. maj 2017

Direktion

Tina Hjortflod Aaen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Combi Montage ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Combi Montage ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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 11. maj 2017

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år boligudlejning samt administration heraf.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtalen under note 2 i årsregnskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 1.233.640, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 10.101.417.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 Combi Montage ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsafgifter, fællesudgifter og vedligeholdelse m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og autodrift m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst og tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 t.kr. |
|--|------|--------------------------------|----------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 805.919 | 870 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | <u>1.201.209</u> | <u>1.648</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 2.007.128 | 2.518 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-424.846</u> | <u>-456</u> |
| Resultat før skat | | 1.582.282 | 2.062 |
| Skat af årets resultat | 1 | <u>-348.642</u> | <u>-454</u> |
| Årets resultat | | <u><u>1.233.640</u></u> | <u><u>1.608</u></u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>1.233.640</u> | <u>1.608</u> |
| | | <u><u>1.233.640</u></u> | <u><u>1.608</u></u> |

Balance pr. 31. december 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 t.kr. |
|--|------|-------------------|---------------|
| AKTIVER | | | |
| Investeringsejendomme | 2 | 26.126.118 | 28.005 |
| Materielle anlægsaktiver | | 26.126.118 | 28.005 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 2.400.000 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 2.400.000 | 0 |
| Anlægsaktiver i alt | | 28.526.118 | 28.005 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 22.180 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 15.005 | 18 |
| Tilgodehavender | | 37.185 | 18 |
| Likvide beholdninger | | 86.274 | 86 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 123.459 | 104 |
| AKTIVER I ALT | | 28.649.577 | 28.109 |

Balance pr. 31. december 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 t.kr. |
|--|------|--------------------------|----------------------|
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital | | 125.000 | 125 |
| Overført resultat | | <u>9.976.417</u> | <u>8.650</u> |
| Egenkapital i alt | 3 | <u>10.101.417</u> | <u>8.775</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>1.909.100</u> | <u>1.953</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>1.909.100</u> | <u>1.953</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>12.765.576</u> | <u>16.027</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>12.765.576</u> | <u>16.027</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 2.383.495 | 173 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 731.512 | 696 |
| Selskabsskat | | 392.942 | 0 |
| Anden gæld | | <u>365.535</u> | <u>485</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>3.873.484</u> | <u>1.354</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>16.639.060</u> | <u>17.381</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u>28.649.577</u> | <u>28.109</u> |
| Eventualposter m.v. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Noter

| | 2016 | 2015 |
|---|----------------|----------------------------|
| | kr. | t.kr. |
| 1 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 392.942 | 0 |
| Årets udskudte skat | -44.300 | 454 |
| | <u>348.642</u> | <u>454</u> |
| | | |
| 2 Aktiver der måles til dagsværdi | | |
| | | Investerings- ejendomme |
| Kostpris 1. januar | | 18.887.961 |
| Tilgang i årets løb | | 2.784.730 |
| Afgang i årets løb | | -3.822.295 |
| Kostpris 31. december | | <u>17.850.396</u> |
| | | |
| Værdireguleringer 1. januar | | 9.117.673 |
| Årets værdireguleringer | | 1.702.847 |
| Årets tilbageførte værdireguleringer | | -2.544.798 |
| Værdireguleringer 31. december | | <u>8.275.722</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | <u><u>26.126.118</u></u> |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 4,36%.

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i afkastssatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastssatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastssatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50% kr. | Basis kr. | 0,50 % kr. |
|---------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent | 3,86 | 4,36 | 4,86 |
| Dagsværdi | 29.464.610 | 26.126.118 | 23.474.118 |
| Ændring i dagsværdi | 3.338.492 | 0 | -2.652.000 |

Noter

3 Egenkapital

| | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|---|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar | 125.000 | 8.649.385 | 8.774.385 |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | 0 | 93.392 | 93.392 |
| Korrigeret egenkapital 1. januar | 125.000 | 8.742.777 | 8.867.777 |
| Årets resultat | 0 | 1.233.640 | 1.233.640 |
| Egenkapital 31. december | 125.000 | 9.976.417 | 10.101.417 |

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar | Gæld 31. december | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 26.200.207 | 15.149.071 | 2.383.495 | 12.036.540 |
| | 26.200.207 | 15.149.071 | 2.383.495 | 12.036.540 |

5 Eventualposter m.v.

Operationel leasing

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakt. Leasingkontrakten har en restløbetid på 21 måneder og en samlet restleasingydelse på 51 t.kr.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 15.149 t.kr., er der udstedt ejerpantebreve for i alt 16.443 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 26.126 t.kr.