

Combi Montage ApS

Nellikevej 18, 5250 Odense SV

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2015
(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1/2 2016

Thomas Hjortflod Aaen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Combi Montage ApS
Nellikevej 18
5250 Odense SV

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

Direktion

Thomas Hjortflod Aaen

Revisor

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og 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 1. februar 2016

Direktion

Thomas 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 2015. 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 fejl-information, 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

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

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 2, hvor ledelsen har beskrevet og omtalt den usikkerhed, der er knyttet til målingen af selskabets investeringsejendomme.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 1. februar 2016

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 og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtalen under note 2 i årsregnskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 1.607.646, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 8.774.386.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder 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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Selskabet har valgt at førimplementere ændringer i årsregnskabsloven for så vidt angår gæld, således af gæld, der knytter sig til investeringsaktiver, ikke optages til dagsværdi, men til nominel værdi. Ændringen påvirker hverken årets resultat, aktiver, passiver eller sammenligningstal.

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.

Bruttofortjeneste

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

Anvendt regnskabspraksis

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 omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendomme".

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste		870.306	729
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>1.647.760</u>	<u>3.090</u>
Resultat før finansielle poster		2.518.066	3.819
Finansielle omkostninger		<u>-456.920</u>	<u>-520</u>
Resultat før skat		2.061.146	3.299
Skat af årets resultat	1	<u>-453.500</u>	<u>-726</u>
Årets resultat		<u>1.607.646</u>	<u>2.573</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.607.646</u>	<u>2.573</u>
		<u>1.607.646</u>	<u>2.573</u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
AKTIVER			
Investeringsjendomme		<u>28.005.624</u>	<u>26.092</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>28.005.624</u>	<u>26.092</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>28.005.624</u>	<u>26.092</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.841</u>	<u>17</u>
Tilgodehavender		<u>17.841</u>	<u>23</u>
Likvide beholdninger		<u>86.293</u>	<u>81</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>104.134</u>	<u>104</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>28.109.758</u></u>	<u><u>26.196</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		<u>8.649.386</u>	<u>7.041</u>
Egenkapital i alt	3	<u>8.774.386</u>	<u>7.166</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.953.400</u>	<u>1.500</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.953.400</u>	<u>1.500</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>16.026.821</u>	<u>16.219</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>16.026.821</u>	<u>16.219</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	173.386	151
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		695.908	663
Anden gæld		<u>485.857</u>	<u>497</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.355.151</u>	<u>1.311</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>17.381.972</u>	<u>17.530</u>
PASSIVER I ALT		<u>28.109.758</u>	<u>26.196</u>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 t.kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	453.500	726
	<u>453.500</u>	<u>726</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	18.622.185
Tilgang i årets løb	265.776
Kostpris 31. december	<u>18.887.961</u>
Værdireguleringer 1. januar	7.469.903
Årets værdireguleringer	1.647.760
Værdireguleringer 31. december	<u>9.117.663</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>28.005.624</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 mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,5% - 5,5%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,76%.

Noter til årsrapporten

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.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,26	4,76	5,26
Dagsværdi	31.242.955	28.005.626	25.384.282
Ændring i dagsværdi	3.237.329	0	-2.621.344

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	7.041.740	7.166.740
Årets resultat	0	1.607.646	1.607.646
Egenkapital 31. december	125.000	8.649.386	8.774.386

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.369.590	16.200.207	173.386	15.291.083
	16.369.590	16.200.207	173.386	15.291.083

Noter til årsrapporten

5 Eventualposter mv.

Operationel leasing

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakt. Leasingkontrakten har en restløbetid på 33 måneder og en samlet restleasingydelse på 81 t.kr.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 16.200 t.kr., er der udstedt ejerpantebreve for i alt 17.327 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 28.006 t.kr.