Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

COMITEL A/S

RYVANGS ALLÉ 54, 1., 2900 HELLERUP

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. maj 2018

_____
Pascal Falk Rønne

CVR-NR. 28 29 24 65

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-15
Anvendt regnskabspraksis	16-21

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Comitel A/S Ryvangs Allé 54, 1. 2900 Hellerup CVR-nr.: 28 29 24 65 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Christian Mariager, Formand Pascal Jannick Bone Falk Rønne Kathrine Stofregen Kølendorf
Direktion	Kathrine Stofregen Kølendorf (Adm. dir.) Mark Fabricius Bennett
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Comitel A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. maj 2018

Direktion:

Kathrine Stofregen Kølendorf (Adm. dir.)	Mark Fabricius Bennett

Bestyrelse:

Christian Mariager Formand	Pascal Jannick Bone Falk Rønne	Kathrine Stofregen Kølendorf

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Comitel A/S

Konklusion
Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Comitel A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 29. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21330

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Moderselskabets aktivitet er at være holdingselskab samt direkte og/eller indirekte at drive virksomhed, herunder investering i værdipapirer, administrations- og managementopgaver samt iværksættelse og drift af innovative aktiviteter med henblik på udvikling af nye forretningsområder efter bestyrelsens skøn.

Koncernens væsentligste aktivitet er investering i udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Koncernen opnåede i 2017 et overskud på 4.923 tkr. mod et underskud på 11.264 tkr. i 2016. Koncernens resultat for 2017 anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden
Ledelsen forventer i 2018 en stigende aktivitet og et positivt driftsresultat.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Koncernen 2017 kr.	Koncernen 2016 kr.	Moderselskabet 2017 kr.	Moderselskabet 2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**2.334.331**	**944.215**	**-1.818.982**	**-4.875.578**
Personaleomkostninger	1	-2.841.065	-5.284.529	-2.258.280	-3.003.740
Af- og nedskrivninger		-147.424	-121.048	-118.301	-91.344
Andre driftsomkostninger		0	-16.813.381	0	-16.813.381
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.500.000	12.836.278	0	0
DRIFTSRESULTAT		**9.845.842**	**-8.438.465**	**-4.195.563**	**-24.784.043**
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder		-989.177	0	8.068.498	11.532.709
Andre finansielle indtægter	2	80.395	118.196	471.906	684.172
Andre finansielle omkostninger	3	-2.001.379	-5.558.923	-212.574	-4.069.773
RESULTAT FØR SKAT		**6.935.681**	**-13.879.192**	**4.132.267**	**-16.636.935**
Skat af årets resultat	4	-2.011.830	2.615.346	577.826	5.854.513
ÅRETS RESULTAT		**4.923.851**	**-11.263.846**	**4.710.093**	**-10.782.422**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Foreslået udbytte for regnskabsåret		800.000	800.000	800.000	800.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		0	0	0	-657.580
Overført resultat		3.910.093	-11.582.423	3.910.093	-10.924.842
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat		213.758	-481.423	0	0
I ALT		**4.923.851**	**-11.263.846**	**4.710.093**	**-10.782.422**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen 2017 kr.	Koncernen 2016 kr.	Moderselskabet 2017 kr.	Moderselskabet 2016 kr.
Udviklingsprojekter under udførelse og forudbetalinger		5.002.834	4.796.952	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	5	**5.002.834**	**4.796.952**	**0**	**0**
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		566.495	264.797	391.758	264.797
Investeringsejendomme		123.500.000	113.000.000	0	0
Materielle anlægsaktiver	6	**124.066.495**	**113.264.797**	**391.758**	**264.797**
Kapitalandele i datter-virksomheder		0	0	65.864.918	59.043.014
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	989.177	0	989.177
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	0	5.467.349	9.269.443
Lejedepositum og andre tilgodehavender		143.418	187.512	137.418	137.418
Finansielle anlægsaktiver	7	**143.418**	**1.176.689**	**71.469.685**	**69.439.052**
ANLÆGSAKTIVER		**129.212.747**	**119.238.438**	**71.861.443**	**69.703.849**
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer		437.863	625.559	437.863	625.559
Varebeholdninger		**437.863**	**625.559**	**437.863**	**625.559**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		475.880	673.593	0	31.250
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	2.869.949	6.113.386
Udskudte skatteaktiver		2.103.964	4.116.687	9.330.668	8.972.541
Andre tilgodehavender		4.330.299	8.314.470	600.420	3.097.241
Tilgodehavende selskabsskat		11.508	8.508	7.508	7.508
Periodeafgrænsningsposter		197.555	206.487	75.179	84.242
Tilgodehavender		**7.119.206**	**13.319.745**	**12.883.724**	**18.306.168**
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.354.223	2.457.913	2.354.223	2.457.913
Værdipapirer		**2.354.223**	**2.457.913**	**2.354.223**	**2.457.913**
Likvide beholdninger		**8.083.794**	**10.027.898**	**1.917.168**	**53.029**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**17.995.086**	**26.431.115**	**17.592.978**	**21.442.669**
AKTIVER		**147.207.833**	**145.669.553**	**89.454.421**	**91.146.518**

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen 2017 kr.	Koncernen 2016 kr.	Moderselskabet 2017 kr.	Moderselskabet 2016 kr.
Selskabskapital		1.050.800	1.050.800	1.050.800	1.050.800
Reserve for udviklingsomkostninger		3.902.211	3.741.622	0	0
Overført overskud		79.994.825	76.245.322	83.897.036	79.986.944
Forslag til udbytte		800.000	800.000	800.000	800.000
Minoritetsinteresser		31.871	15.719	0	0
EGENKAPITAL		**85.779.707**	**81.853.463**	**85.747.836**	**81.837.744**
Gæld til realkreditinstitutter		55.601.629	55.922.462	0	0
Anden gæld		552.293	545.900	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	**56.153.922**	**56.468.362**	**0**	**0**
Kortfristet del af langfristet gæld	8	307.891	292.943	0	0
Gæld til pengeinstitutter		5.250	4.328	3.768	1.855
Leverandører af varer og tjenesteydelser		663.377	1.963.769	438.389	1.930.670
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	2.749.784	6.575.888
Anden gæld		4.212.295	5.086.688	514.644	800.361
Periodeafgrænsningsposter		85.391	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**5.274.204**	**7.347.728**	**3.706.585**	**9.308.774**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**61.428.126**	**63.816.090**	**3.706.585**	**9.308.774**
PASSIVER		**147.207.833**	**145.669.553**	**89.454.421**	**91.146.518**
Eventualposter mv.	9				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncernen					
	Selskabs-kapital	Reserve for udviklings-omkostninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	Minoritets-interesser	I alt
Egenkapital 1. januar 2017..	1.050.800	3.741.622	76.245.322	800.000	15.719	81.853.463
Betalt udbytte.....				-800.000		-800.000
Andre reguleringer.....		160.589	-160.590		-197.606	-197.607
Forslag til årets resultatdisponering.....			3.910.093	800.000	213.758	4.923.851
Egenkapital 31. december 2017.....	**1.050.800**	**3.902.211**	**79.994.825**	**800.000**	**31.871**	**85.779.707**

	Moderselskabet			
	Selskabs-kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	1.050.800	79.986.943	800.000	81.837.743
Betalt udbytte.....			-800.000	-800.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.910.093	800.000	4.710.093
Egenkapital 31. december 2017.....	**1.050.800**	**83.897.036**	**800.000**	**85.747.836**

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		
	2017 kr.	2016 kr.	2017 kr.	2016 kr.	Note
Personaleomkostninger					1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
Koncernen: 7 (2016: 10)					
Moderselskabet: 6 (2016: 7)					
Løn og gager	2.487.378	4.936.310	2.069.938	2.766.742	
Pensioner	170.273	89.255	13.380	10.856	
Andre omkostninger til social sikring	91.678	161.970	89.216	129.148	
Andre personaleomkostninger	91.736	96.994	85.746	96.994	
	2.841.065	**5.284.529**	**2.258.280**	**3.003.740**	
Andre finansielle indtægter					2
Tilknyttede virksomheder	0	0	391.512	596.959	
Finansielle indtægter i øvrigt	80.395	118.196	80.394	87.213	
	80.395	**118.196**	**471.906**	**684.172**	
Andre finansielle omkostninger					3
Tilknyttede virksomheder	0	0	126.791	170.373	
Finansielle omkostninger i øvrigt	2.001.379	5.558.923	85.783	3.899.360	
	2.001.379	**5.558.923**	**212.574**	**4.069.733**	
Skat af årets resultat					4
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	0	278.180	0	
Regulering af udskudt skat	2.011.830	-2.615.346	-856.006	-5.854.513	
	2.011.830	**-2.615.346**	**-577.826**	**-5.854.513**	

Immaterielle anlægsaktiver 5

	Koncernen
	Udviklings-projekter under udførelse og forudbetalinger
Kostpris 1. januar 2017	4.796.952
Tilgang	205.882
Kostpris 31. december 2017	**5.002.834**
Afskrivninger 1. januar 2017	0
Årets afskrivninger	0
Afskrivninger 31. december 2017	**0**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	**5.002.834**

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

6

	Koncernen	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2017	1.177.374	75.720.258
Tilgang	623.860	0
Afgang	-203.860	0
Kostpris 31. december 2017	**1.597.374**	**75.720.258**
Opskrivninger 1. januar 2017	0	37.279.742
Årets opskrivninger	0	10.500.000
Opskrivninger 31. december 2017	**0**	**47.779.742**
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	912.577	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-29.123	0
Årets afskrivninger	147.425	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	**1.030.879**	**0**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	**566.495**	**123.500.000**

Koncernen ejer 3 ejendomme:
Ejendom 1: Et kollegie beliggende på Frederiksberg. Ejendommen er værdiansat ud fra et forventet afkastkrav på ca. 4,7 %.

Ejendom 2: Investeringsejendomme består af 10 boliglejemål og 2 kælderlejemål beliggende i Søborg. Ejendomsværdien er baseret på en fuldt udlejet ejendom og et forventet afkastkrav på 4 %.

Ejendom 3: Investeringsejendomme består af 2 boliglejemål og 1 erhvervslejemål beliggende på Frederiksberg. Ejendomsværdien er baseret på en fuldt udlejet ejendom og et forventet afkastkrav på 4 %.

	Moder-selskabet
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017	1.177.374
Tilgang	420.000
Afgang	-203.860
Kostpris 31. december 2017	**1.393.514**
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	912.577
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-29.123
Årets afskrivninger	118.302
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	**1.001.756**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	**391.758**

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver 7

	Koncernen	
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Lejedepositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2017	1.014.688	187.512
Afgang	0	-44.094
Kostpris 31. december 2017	**1.014.688**	**143.418**
Opskrivninger 1. januar 2017	-25.511	0
Årets resultat	-989.177	0
Opskrivninger 31. december 2017	**-1.014.688**	**0**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	**0**	**143.418**

	Moderselskabet	
	Kapitalandele i datter-virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2017	66.970.000	1.014.688
Tilgang	2.300.000	0
Afgang	-2.000.000	0
Kostpris 31. december 2017	**67.270.000**	**1.014.688**
Opskrivninger 1. januar 2017	-7.926.986	-25.511
Udloddet resultat	-4.000.000	0
Årets resultat	9.743.248	-989.177
Andre reguleringer	778.656	0
Opskrivninger 31. december 2017	**-1.405.082**	**-1.014.688**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	**65.864.918**	**0**

	Moderselskabet	
	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	Lejedepositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2017	9.269.443	137.418
Afgang	-3.802.094	0
Kostpris 31. december 2017	**5.467.349**	**137.418**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	**5.467.349**	**137.418**

NOTER

		Note
Langfristede gældsforpligtelser		**8**

	Koncernen			
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	56.215.405	55.909.520	307.891	54.344.112
Anden gæld.....	545.900	552.293	0	552.293
	56.761.305	**56.461.813**	**307.891**	**54.896.405**

Eventualposter mv. **9**

Hæftelse i sambeskatningen

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

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **10**

Moderselskabet

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution vedrørende realkreditlån i datterselskaber.

Koncernen

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 5.181 tkr. er der givet pant i koncernens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 12.000 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 43.983 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 100.000 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 6.746 tkr. er der givet pant i koncernens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 11.500 tkr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut hæfter Com-Dan ApS sammen med moderselskabet Comitel A/S og søsterselskabet Kildebakkegårds Allé ApS gennem solidarisk selvskyldnerkaution.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Comitel A/S for 2017 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.

Koncernregnskabet
Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Comitel A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori Comitel A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Erhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet efter overtagelsesmetoden, med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er anvendt en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Positive forskelsbeløb mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, indregnes under immaterielle anlægsaktiver som goodwill og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning
Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre driftsomkostninger
Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug
Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

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

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til koncernens og selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder
I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver
Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til selskabets udviklingsaktiviteter, og som opfylder kriterierne for indregning.

Aktiverede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere.

Aktiverede udviklingsomkostninger afskrives lineært efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet over den vurderede økonomiske brugstid. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 5 år.

Materielle anlægsaktiver
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0-30 %

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.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver
Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelses-modeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Datter- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække datter- og associerede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Varebeholdninger
Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr, omkostninger til fabriksadministration og ledelse samt aktiverede udviklingsomkostninger vedrørende produkterne.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

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

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

Værdipapirer og kapitalandele
Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

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 acontoskatter.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.