



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
STRANDVEJEN 60, 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. maj 2017

Pascal Falk Rønne

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.....	12-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-22

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Comitel A/S Strandvejen 60 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 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. maj 2017

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 regnskabsbrugere 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 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor

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 2016 et underskud på 11.264 tkr., mod et overskud på 4.038 tkr. i 2015. Koncernens resultat for 2016 anses for utilfredsstillende.

Den 10. november 2016 afsagde Østre Landsret dom i sagen Selskabet af 21. december 2006 A/S under konkurs (tidligere Comitel International A/S) mod Skatteministeriet, med et for selskabet negativt resultat.

Landsretten stadfæstede dermed byrettens afgørelse, og tidligere SKATs afgørelse.

Ledelsen er forundret over afgørelsen, som i følge selskabets rådgiver er i strid med EU-retten på området.

På baggrund af foranstående afgørelse er resultatet for 2016 påvirket ekstraordinært med 16,8 mio. kr. som er medtaget under regnskabsposten "Andre driftsomkostninger".

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 2017 en stigende aktivitet og et positivt driftsresultat.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2016 kr.	2015 kr.	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		944.215	-1.532.911	-4.875.578	-3.811.680
Personaleomkostninger.....	1	-5.284.529	-6.685.253	-3.003.740	-3.335.284
Af- og nedskrivninger.....		-121.048	-364.550	-91.344	-90.299
Andre driftsomkostninger.....		-16.813.381	0	-16.813.381	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		12.836.278	15.339.259	0	0
Dagsværdiregulering af gæld vedr. andre investeringsejendomme.....		0	-39.838	0	0
DRIFTSRESULTAT.....		-8.438.465	6.716.707	-24.784.043	-7.237.263
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		0	-3.348	11.532.709	9.645.883
Andre finansielle indtægter.....	2	118.196	7.711.254	684.172	8.426.258
Andre finansielle omkostninger.....	3	-5.558.923	-6.598.819	-4.069.773	-5.675.318
RESULTAT FØR SKAT.....		-13.879.192	7.825.794	-16.636.935	5.159.560
Skat af årets resultat.....	4	2.615.346	-3.787.541	5.854.513	35.274
ÅRETS RESULTAT.....		-11.263.846	4.038.253	-10.782.422	5.194.834
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING					
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		800.000	1.000.000	800.000	1.000.000
Henlæggelser til reserve for nettopsk. efter indre værdis metode.....		0	0	-657.580	657.580
Anvendt af tidligere års overskud..		-11.582.423	1.881.671	-10.924.842	3.537.254
Minoritetsinteressernes andel af tilknyttede virksomheders resultat		-481.423	1.156.582	0	0
I ALT.....		-11.263.846	4.038.253	-10.782.422	5.194.834

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2016 kr.	2015 kr.	2016 kr.	2015 kr.
Færdiggjorte udviklingsprojekter..		0	29.704	0	0
Udviklingsprojekter under udførelse og forudbetalinger.....		4.796.952	4.054.465	0	4.054.465
Immaterielle anlægsaktiver.....	5	4.796.952	4.084.169	0	4.054.465
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		264.797	224.662	264.797	224.662
Investeringsjendomme.....		113.000.000	99.501.188	0	0
Materielle anlægsaktiver.....	6	113.264.797	99.725.850	264.797	224.662
Kapitalandele i datter-virksomheder.....		0	0	59.043.014	31.849.261
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		989.177	989.177	989.177	989.177
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		0	0	9.269.443	469.607
Lejededesitum og andre tilgodehavender.....		187.512	257.660	137.418	137.660
Finansielle anlægsaktiver.....	7	1.176.689	1.246.837	69.439.052	33.445.705
ANLÆGSAKTIVER.....		119.238.438	105.056.856	69.703.849	37.724.832
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		625.559	7.328.566	625.559	846.713
Varebeholdninger.....		625.559	7.328.566	625.559	846.713
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		673.593	614.914	31.250	1.200
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	6.113.386	16.486.631
Udskudte skatteaktiver.....		4.116.687	1.533.727	8.972.541	3.207.374
Andre tilgodehavender.....		8.314.470	20.364.002	3.097.241	19.907.690
Tilgodehavende selskabsskat.....		8.508	211.498	7.508	211.498
Periodeafgrænsningsposter.....		206.487	218.978	84.242	141.075
Tilgodehavender.....		13.319.745	22.943.119	18.306.168	39.955.468
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		2.457.913	39.763.058	2.457.913	39.763.058
Værdipapirer.....		2.457.913	39.763.058	2.457.913	39.763.058
Likvide beholdninger.....		10.027.898	5.190.336	53.029	119.765
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		26.431.115	75.225.079	21.442.669	80.685.004
AKTIVER.....		145.669.553	180.281.935	91.146.518	118.409.836

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2016 kr.	2015 kr.	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		1.050.800	1.000.000	1.050.800	1.000.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	0	0	657.580
Reserve for udviklingsomkostninger.....		3.741.622	0	0	0
Overført overskud.....		76.245.322	87.290.166	79.986.944	86.632.586
Forslag til udbytte.....		800.000	1.000.000	800.000	1.000.000
Minoritetsinteresser.....		15.719	487.141	0	0
EGENKAPITAL.....		81.853.463	89.777.307	81.837.744	89.290.166
Gæld til realkreditinstitutter.....		55.922.462	55.728.940	0	0
Anden gæld.....		545.900	509.805	0	0
Langfristede gældsforpligtelser...	8	56.468.362	56.238.745	0	0
Kortfristet del af langfristet gæld.	8	292.943	205.697	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		4.328	26.449.406	1.855	23.676.604
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		1.683.893	2.595.611	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.963.769	857.981	1.930.670	758.604
Gæld til tilknyttede virksomheder.		0	0	6.575.888	3.298.952
Anden gæld.....		3.402.795	4.157.188	800.361	1.385.510
Kortfristede gældsforpligtelser ...		7.347.728	34.265.883	9.308.774	29.119.670
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		63.816.090	90.504.628	9.308.774	29.119.670
PASSIVER.....		145.669.553	180.281.935	91.146.518	118.409.836
 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 2016..	1.000.000	0	87.290.166	1.000.000	487.141	89.777.307
Kapitalforhøjelse.....	50.800		4.279.200			4.330.000
Betalt udbytte.....				-1.000.000		-1.000.000
Andre reguleringer.....					10.000	10.000
Forslag til årets resultatdisponering.....			-11.582.422	800.000	-481.422	-11.263.844
Overført til reserve for udviklingsomkostninger.....		3.741.622	-3.741.622			
Egenkapital 31. december 2016.....	1.050.800	3.741.622	76.245.322	800.000	15.719	81.853.463

Moderselskabet						
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	1.000.000	657.580	86.632.585	1.000.000		89.290.165
Kapitalforhøjelse.....	50.800		4.279.200			4.330.000
Betalt udbytte.....				-1.000.000		-1.000.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-657.580	-10.924.842	800.000		-10.782.422
Egenkapital 31. december 2016.....	1.050.800	0	79.986.943	800.000		81.837.743

Selskabet har i året forhøjet sin kapital med 50.800 kr. til kurs 8.523,62 svarende til at samlet indskud på 4.330.000 kr.

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2016 kr.	2015 kr.	2016 kr.	2015 kr.	
Personaleomkostninger					1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
Koncernen: 10 (2015: 11)					
Moderselskabet: 7 (2015: 6)					
Løn og gager.....	4.936.310	6.017.504	2.766.742	2.805.666	
Pensioner.....	89.255	115.371	10.856	10.920	
Andre omkostninger til social sikring	161.970	387.826	129.148	354.147	
Andre personaleomkostninger.....	96.994	164.552	96.994	164.551	
	5.284.529	6.685.253	3.003.740	3.335.284	
Andre finansielle indtægter					2
Tilknyttede virksomheder.....	0	0	596.959	717.596	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	118.196	7.711.254	87.213	7.708.662	
	118.196	7.711.254	684.172	8.426.258	
Andre finansielle omkostninger					3
Tilknyttede virksomheder.....	0	0	170.373	80.858	
Finansielle omkostninger i øvrigt....	5.558.923	6.598.819	3.899.360	5.594.460	
	5.558.923	6.598.819	4.069.733	5.675.318	
Skat af årets resultat					4
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	39	0	39	
Regulering af udskudt skat.....	-2.615.346	3.787.502	-5.854.513	-35.313	
	-2.615.346	3.787.541	-5.854.513	-35.274	
Immaterielle anlægsaktiver					5
			Koncernen		
			Færdiggjorte udviklings- projekter	Udviklings- projekter under udførelse og forudbetalinger	
Kostpris 1. januar 2016.....			822.750	4.054.465	
Tilgang.....			0	742.487	
Kostpris 31. december 2016.....			822.750	4.796.952	
Afskrivninger 1. januar 2016.....			793.046	0	
Årets afskrivninger			29.704	0	
Afskrivninger 31. december 2016.....			822.750	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....			0	4.796.952	

NOTER

Note

	Moder- selskabet
	<u>Udviklings- projekter under udførelse og forudbetalinger</u>
Kostpris 1. januar 2016.....	4.054.465
Tilgang.....	742.487
Afgang.....	-4.796.952
Kostpris 31. december 2016.....	0

Materielle anlægsaktiver

6

	Koncernen	
	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016.....	1.133.514	75.975.151
Tilgang.....	203.860	1.590.365
Afgang.....	-160.000	-1.845.258
Kostpris 31. december 2016.....	1.177.374	75.720.258
Opskrivninger 1. januar 2016.....	0	23.526.037
Opskrivninger solgte aktiver.....	0	770.871
Årets opskrivninger	0	12.982.834
Opskrivninger 31. december 2016.....	0	37.279.742
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	908.852	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-87.619	0
Årets afskrivninger	91.344	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....	912.577	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	264.797	113.000.000

Koncernen ejer 3 ejendomme:

Ejendom 1: Et kollegie beliggende på Frederiksberg. Ejendommen er værdiansat ud fra et forventet afkastkrav på ca. 5,25 %.

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 3,75 %.

NOTER

Note

	Moder- selskabet
	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2016.....	1.133.514
Tilgang.....	203.860
Afgang.....	-160.000
Kostpris 31. december 2016.....	1.177.374
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	908.852
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-87.619
Årets afskrivninger	91.344
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....	912.577
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	264.797

Finansielle anlægsaktiver

7

	Koncernen	
	<u>Kapitalandele i associerede virksomheder</u>	<u>Lejedepositum og andre tilgodehavender</u>
Kostpris 1. januar 2016.....	1.014.688	257.660
Tilgang.....	0	3.420
Afgang.....	0	-73.568
Kostpris 31. december 2016.....	1.014.688	187.512
Opskrivninger 1. januar 2016.....	-25.511	
Opskrivninger 31. december 2016.....	-25.511	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	989.177	187.512

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

7

	Moderselskabet	
	Kapitalandele i datter-virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2016.....	31.191.681	1.014.688
Tilgang.....	56.270.000	0
Afgang.....	-20.491.681	0
Kostpris 31. december 2016.....	66.970.000	1.014.688
Opskrivninger 1. januar 2016.....	657.580	-25.511
Årets resultat.....	-4.374.704	0
Andre reguleringer.....	-4.209.862	0
Opskrivninger 31. december 2016.....	-7.926.986	-25.511
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	59.043.014	989.177

	Moderselskabet	
	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	Lejedepositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2016.....	469.607	137.660
Tilgang.....	8.799.836	0
Afgang.....	0	-242
Kostpris 31. december 2016.....	9.269.443	137.418
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	9.269.443	137.418

Langfristede gældsforpligtelser

8

	Koncernen			
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	55.934.637	56.215.405	292.943	54.750.000
Anden gæld.....	509.805	545.900	0	545.900
	56.444.442	56.761.305	292.943	55.295.900

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	9
Eventualforpligtelser	
<i>Moderselskabet</i>	
Selskabet har indgået lejeaftale vedrørende lokaler. Den samlede forpligtelse udgør 340 tkr.	
<i>Koncernen</i>	
Selskabet har indgået lejeaftale vedrørende lokaler. Den samlede forpligtelse udgør 472 tkr.	
Hæftelse i sambeskatningen	
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.	
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 t.kr. pr. balancedagen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10
<i>Moderselskabet</i>	
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.	
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution på 15.000 tkr. vedrørende realkreditlån i datterselskab.	
<i>Koncernen</i>	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 5.413 tkr. er der givet pant i koncernens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 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 2016 udgør 90.000 tkr.	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 6.820 tkr. er der givet pant i koncernens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 11.000 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 2016 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 144 tkr. og efter skat med 112 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret. Pr. 31. december 2016 er gælden ændret med 144 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

Koncernregnskab

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 nyhvervede, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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 tilknyttede 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 tilknyttede og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede 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 værdiansættelsesmodeller. 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 markedspolition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

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

Tilknyttede 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 tilknyttede 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 nettorealiseringsværdien 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.

Nettorealiseringsværdien 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 acontoskatte.

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.