

**Comet Ejendomme ApS**

**Dalgasgade 30  
7400 Herning**

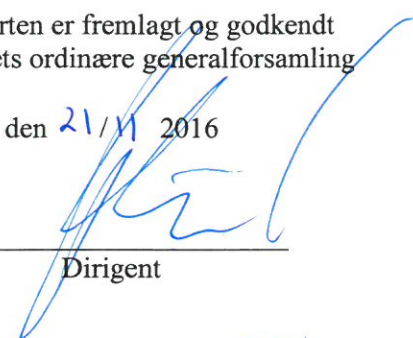
**CVR-nr. 28 32 20 11**

**ÅRSRAPPORT**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 21/11 2016

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

PREBEN KRISTENSEN

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning .....	7

### **Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Comet Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 14. november 2016

### Direktion



Preben Hansen



Preben Kristensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Comet Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Comet Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabet har tabt hele sin egenkapital. Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at den fortsatte drift er betinget af, at der fortsat stilles den fornødne finansiering til rådighed. Ledelsen forventer dette vil ske og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift. Vi er enige i denne vurdering.

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 2 i regnskabet om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme.

## Den uafhængige revisors erklæringer

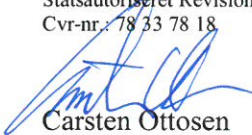
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Herning, den 14. november 2016

**blicher**

REVISION & RÅDGIVNING  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Cvr-nr.: 78 33 78 18



Carsten Ottosen  
Statsaut. revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Comet Ejendomme ApS Dalgasgade 30 7400 Herning
	CVR-nr.: 28 32 20 11
	Stiftet: 1. januar 2005
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Preben Hansen Preben Kristensen
<b>Revisor</b>	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergade 48 7400 Herning
	Statsaut. revisor Carsten Ottosen Revisor Ole Ravn Callesen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet udfører ejendomsudvikling samt salg og udlejning heraf.

### Usædvanlige forhold

Selskabet er i året fusioneret med Saturn Ejendomme ApS. Fusionen er sket for at optimere ressourceudnyttelsen i selskaberne for derved at sikre kreditorer og ejere bedst muligt. Regnskabet aflægges efter sammenlægningsmetoden, der henvises i øvrigt til anvendt regnskabspraksis.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Markedet for investeringsejendomme ved salg som enkeltejendomme er henset til vanskelige finansieringsmuligheder på køberside særdeles begrænset. Dette skyldes især stadig skærpede krav fra realkreditfinansiering om reduceret løbetid på lån i forhold til uopsigelighed på lejekontrakter. Finansieringsmulighederne bevirker et vist pres på afkastkrav i markedet. Køberprofil er derfor i stadig større omfang karakteriseret ved egenkapitalstærke danske og udenlandske fonde og pensionskasser med henblik på opbygning og forøgelse af porteføljeejendomme. For denne køberprofil forventes den forøgede efterspørgsel, drevet af det fortsat særdeles lave renteniveau, som markant styrker det direkte afkast og cash flow på investeringsejendomme, at medvirke til accept af lavere afkastkrav ligesom efterspørgslen på det danske marked i stigende omfang forventes at bredes ud fra hovedstaden til provinsen.

På baggrund af markedssituationen gør ledelsen eksterne interessenter opmærksom på, at værdiansættelsen af dagsværdien på statusdagen er forbundet med væsentlig usikkerhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året forhandlet om salg af ejendom i Viborg til domicil-ejendom. Svarende til årsagerne i ovenstående beskrivelse af vanskelige finansieringsmuligheder kunne køber ikke opnå finansiering.

Ledelsen har efterfølgende valgt at nedskrive ejendommen, i forbindelse med ejendommen er udlejet på kort lejekontrakt (3 år) til en reduceret leje. Udlejningen har ledelsen foretaget for at sikre sig arbejdsro til at finde den rigtige lejer eller køber af ejendommen.

Selskabet har som følge af ovenstående tabt hele sin egenkapital. Ledelsen forventer at denne reetableres ved selskabets fremtidige drift, da alle væsentlige lejemål nu er udlejet.

Bort set fra ovenstående vurderer ledelsen at årets resultat af ejendommenes drift er tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet yderligere begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Investeringen er langsigtet og er karakteriseret ved, at valg af realisationstidspunkt vil hænge nøje sammen med, om salgspriser på det givne tidspunkt afspejler selskabets målsætning for værdistigninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Comet Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Virksomhedssammenslutning

Regnskabet aflægges efter sammenlægningsmetoden, som om virksomhederne havde været sammenlagt i hele regnskabsåret. Sammenligningstal er tilpasset tilsvarende, som om virksomhederne havde været sammenlagt fra og med 1. juli 2014.

Efter sammenlægningsmetoden indregnes og måles aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssig værdi opgjort efter Comet Ejendomme ApS regnskabspraksis. Aktiver og forpligtelser fremgår således, som om de oprindeligt var erhvervet af Comet Ejendomme ApS. Transaktionsomkostninger er indregnet i resultatopgørelsen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration samt juridisk assistance og revision mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende terminsforretninger, transaktioner i fremmed valuta og værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Eventuelle positive nettoreguleringer til dagsværdi med fradrag af udskudt skat henlægges til en frivillig egenkapitalreserve "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver" via resultatdisponeringen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen og beløbet efter skat indregnes i en frivillig reserve under egenkapitalen i posten ”Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver”.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, ansvarlig lånekapital, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse****1. juli - 30. juni**

Note	2015/16	2014/15 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	1.071.797	2.290
Investeringsejendommenes driftsomkostninger.....	-255.839	-200
Andre eksterne omkostninger .....	-147.555	-121
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>668.403</b>	<b>1.969</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-1.859.562	-2.956
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	-38.467	-23
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-1.229.626</b>	<b>-1.010</b>
Andre finansielle indtægter.....	242.420	0
Andre finansielle omkostninger.....	-441.437	-564
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-1.428.643</b>	<b>-1.574</b>
4 Skat af årets resultat.....	-21.000	347
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-1.449.643</b>	<b>-1.227</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets henlæggelse til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....	0	-473
Overført resultat .....	-1.449.643	-754
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-1.449.643</b>	<b>-1.227</b>

**Balance 30. juni**  
**AKTIVER**

Note	2016	2015 kr. 1.000
5 Investeringsejendomme .....	17.684.000	28.220
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>17.684.000</b>	<b>28.220</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>17.684.000</b>	<b>28.220</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	74.334	78
Andre tilgodehavender .....	72.807	246
Periodeafgrænsningsposter .....	0	8
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>147.141</b>	<b>332</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>49.971</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>197.112</b>	<b>332</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>17.881.112</b>	<b>28.552</b>

**Balance 30. juni**  
**PASSIVER**

Note	2016	2015 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat .....	-319.011	1.130
<b>6 EGENKAPITAL</b> .....	<b>-194.011</b>	<b>1.255</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	215.000	194
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>215.000</b>	<b>194</b>
Ansvarlig lånekapital .....	1.000.000	1.242
Prioritetsgæld .....	12.975.991	18.927
Deposita .....	95.790	21
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>14.071.781</b>	<b>20.190</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	439.398	548
Kreditinstitutter .....	3.067.343	5.958
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	184.283	197
Anden gæld .....	51.718	210
Periodeafgrænsningsposter .....	45.600	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>3.788.342</b>	<b>6.913</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>17.860.123</b>	<b>27.103</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>17.881.112</b>	<b>28.552</b>
<b>8 Eventualposter mv.</b>		
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

2014/15  
2015/16 kr. 1.000

### 1 Usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har tabt hele sin egenkapital. Ledelsen forventer, at denne reetableres ved selskabets fremtidige drift, da alle væsentlige lejemål nu er udlejet. Det er en forudsætning herfor, at selskabets nuværende kreditaftaler opret holdes.

Der er derfor usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift, idet den fortsatte drift er betinget af, at der fortsat stilles den fornødne finansiering til rådighed. Ledelsen forventer dette vil ske og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er i ledelsesberetningen redegjort detaljeret for denne usikkerhed, hvorfor der henvises til afsnittet om usikkerhed ved indregning eller måling for en uddybning heraf. Målingen af investeringsejendommene er baseret på en afkastbaseret model, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav på afrundet 6% henholdsvis 7% for selskabets to ejendomme.

### 3 Usædvanlige forhold

Selskabet er i året fusioneret med Saturn Ejendomme ApS. Regnskabet aflægges efter sammenlægningsmetoden, der henvises i øvrigt til anvendt regnskabspraksis.

### 4 Skat af årets resultat

Regulering udskudt skat.....	21.000	-347
	<b>21.000</b>	<b>-347</b>

## Noter

### Investerings- ejendomme

#### 5 Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. juli 2015.....	30.570.226
Årets tilgang.....	0
Afgang .....	-10.655.528
<b>Kostpris 30. juni 2016.....</b>	<b>19.914.698</b>
Af-/nedskrivninger 1. juli 2015 .....	-2.349.519
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	1.955.528
Af-/nedskrivninger.....	-1.836.707
<b>Af-/nedskrivninger 30. juni 2016.....</b>	<b>-2.230.698</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....</b>	<b>17.684.000</b>

#### 6 Egenkapital

	1/7 2015	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2016
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	1.130.632	-1.449.643	-319.011
	<b>1.255.632</b>	<b>-1.449.643</b>	<b>-194.011</b>

## Noter

	<b>Restgæld 30/6 2016</b>	<b>Dagsværdi 30/6 2016</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital .....	1.000.000	1.000.000	0	0
Prioritetsgæld .....	13.393.889	13.415.389	439.398	8.482.000
Deposita .....	95.790	95.790	0	0
	<b>14.489.679</b>	<b>14.511.179</b>	<b>439.398</b>	<b>8.482.000</b>

## 8 Eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Den pantsikrede restgæld udgør kr. 13.393.889 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 17.684.000. I grunde og bygninger er der endvidere til sikkerhed for lån i pengeinstitut deponeret ejerpantebrev på kr. 9.040.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser herudover andrager kr. 0.



