

Comet Ejendomme ApS

Rolighedsvej 28, 1. sal
7400 Herning

CVR-nr. 28 32 20 11

ÅRSRAPPORT

2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

Herning den " / " 2020



dirigent
Niels Vestermark

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 11/11 2020

Direktion



Preben Hansen



Preben Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Comet Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Comet Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af investeringsejendomme. Forholdet har ikke medført modifikationer til vores konklusion.

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.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 selskabets interne kontrol.
- 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

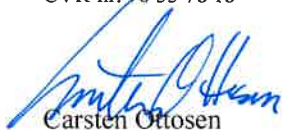
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 11/11 2020

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18



Carsten Ottosen

statsaut. revisor

mne26913

Selskabsoplysninger

Selskabet Comet Ejendomme ApS
Rolighedsvej 28, 1. sal
7400 Herning

CVR-nr.: 28 32 20 11
Stiftet: 1. januar 2005
Kommune: Herning
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion Preben Hansen
Preben Kristensen

Revisor 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.

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.

Covid-19 påvirker den danske økonomi i væsentligt omfang, og dermed er også ejendomssektoren påvirket. Herunder kan ejendomme, som benyttes til restaurationsvirksomhed blive negativ påvirket af ændrede åbningstider og ændret adfærd, hvis begrænsningerne får mere permanent karakter.

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. Der henvises endvidere til note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Alle væsentlige lejemål har i året været udlejet og ledelsen vurderer at årets resultat og udvikling af ejendommenes drift er tilfredsstillende.

Der har i øvrigt ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

En lejer er fraflyttet lejemålet efter statusdagen. Lejemålet forventes genudlejet i som minimum samme lejeniveau som tidligere.

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Comet Ejendomme ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

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

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af prioritetslån, 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.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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.

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%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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	2019/20	2018/19 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	1.037.806	995
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-107.718	-133
Andre eksterne omkostninger	-50.551	-40
BRUTTORESULTAT	879.537	822
2 Personaleomkostninger	-36.000	-36
DRIFTSRESULTAT	843.537	786
Andre finansielle indtægter	802	2
Andre finansielle omkostninger	-240.547	-254
RESULTAT FØR SKAT	603.792	534
3 Skat af årets resultat	-130.000	-118
ÅRETS RESULTAT	473.792	416
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	473.792	416
DISPONERET I ALT	473.792	416

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2020	2019 kr. 1.000
4 Grunde og bygninger	17.783.080	17.792
Materielle anlægsaktiver	17.783.080	17.792
ANLÆGSAKTIVER	17.783.080	17.792
Andre tilgodehavender	134.989	62
Tilgodehavender	134.989	62
OMSÆTNINGSAKTIVER	134.989	62
AKTIVER	17.918.069	17.854

Balance 30. juni
PASSIVER

Note	2020	2019 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Overført resultat.....	2.575.728	2.102
5 EGENKAPITAL.....	2.700.728	2.227
Hensættelse til udskudt skat	1.029.000	899
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.029.000	899
Prioritetsgæld.....	11.382.509	11.813
Kreditinstitutter	1.208.466	1.305
Deposita.....	87.000	135
Anden gæld.....	500.000	500
6 Langfristede gældsforpligtelser.....	13.177.975	13.753
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	543.140	539
Kreditinstitutter	246.130	282
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	27.785	28
Anden gæld.....	193.311	77
Periodeafgrænsningsposter.....	0	49
Kortfristede gældsforpligtelser	1.010.366	975
GÆLDSFORPLIGTELSER	14.188.341	14.728
PASSIVER.....	17.918.069	17.854
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1 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 ved en hensigtsmæssig markedsføring af investeringsejendommen. Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat inkl. tomgangsleje og et afkastkrav på afrundet 5% henholdsvis 6% for selskabets to ejendomme.

Beskrivelse af ejendommene og følsomhedsanalyse:

Butiksljemål i Viborg 5%

Ledelsen vurderer, at m2 lejen er lav for området og, at der derfor er høj sandsynlighed for konstant udlejning samt, at der ved en eventuel genudlejning af lejemålet til andet formål er en betydelig huslejereserve. Endvidere vurderes, at den indregnede dagsværdi alternativt kan realiseres ved et alternativt salg af ejendommen.

Stigning i afkastkrav på 0,5% medfører fald i ejendomsværdi på 0,6 mio. kr.

Fald i afkastkrav på 0,5% medfører stigning i ejendomsværdi på 0,7 mio. kr.

Strøgbutiksljemål i Herning 6%

Lejemålene er udlejet til restauranter. Lejemålet ligger på strøget og centralt beliggende i forhold til Herning Kongrescenter. Selskabet har pt. en mindre tomgang i kælder etagen.

Stigning i afkastkrav på 0,5% medfører fald i ejendomsværdi på 0,9 mio. kr.

Fald i afkastkrav på 0,5% medfører stigning i ejendomsværdi på 1,0 mio. kr.

2 Personaleomkostninger

	2019/20	2018/19 kr. 1.000
Lønninger	36.000	36
	<u>36.000</u>	<u>36</u>

Noter

	2019/20	2018/19 kr. 1.000
3 Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat	130.000	118
	130.000	118
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2019		20.023.278
Årets tilgang		0
Afgang		-9.500
Kostpris 30. juni 2020.....		20.013.778
Af-/nedskrivninger 1. juli 2019		-2.230.698
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Af-/nedskrivninger		0
Af-/nedskrivninger 30. juni 2020.....		-2.230.698
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020		17.783.080

Der er i selskabets ejendomme aktiveret finansiering for kr. 654.625.

	1/7 2019	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2020
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	2.101.936	473.792	2.575.728
	2.226.936	473.792	2.700.728

Noter

	1/7 2019 Gæld i alt	30/6 2020 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	12.258.480	11.828.558	446.049	9.762.924
Kreditinstitutter	1.398.865	1.305.557	97.091	782.000
Deposita.....	135.000	87.000	0	0
Anden gæld.....	500.000	500.000	0	500.000
	14.292.345	13.721.115	543.140	11.044.924

Kapitalejerne har ydet lånet under anden gæld, kr. 500.000, med tilbagetrædelse for engagementet med Spar Nord Bank.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Den pantsikrede restgæld udgør kr. 12.004.338 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 17.783.080. I grunde og bygninger er der endvidere til sikkerhed for lån i pengeinstitut deponeret ejerpantebrev på kr. 9.400.000.

Endvidere er ejerforenings vedtægter tinglyst panthæftende med kr. 10.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser herudover andrager kr. 0.