

Combi Service Ejendomme ApS

Kildebrønne Landevej 12-16

2670 Greve

CVR nr. 29 60 59 04

Ekstern årsrapport for 2017

(12. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2018

dirigent

Selskabsoplysninger

Combi Service Ejendomme ApS
Kildebrønne Landevej 12-16
2670 Greve

Telefon: 46 32 44 46
Hjemmeside: www.combiservice.dk
E-mail: kontakt@combiservice.dk

CVR-nr.: 29605904
Hjemsted: Greve
Stiftet: 30. maj 2006
Regnskabsår: 2017

Direktion

Birgit Aaby-Bruun

Revision

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
Ragnagade 7, 2100 København Ø
CVR-nr. 31 61 15 20

KNS
A1595317

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab 2017

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance.....	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for Combi Service Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 4. februar 2018

I direktionen:

Birgit Aaby-Bruun

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Combi Service Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Combi Service Ejendomme ApS for regnskabsåret 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 4. februar 2018
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor
MNE19740

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendommen Kildebrønne Landevej 12-16, 2670 Greve.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

Driftsrisici og finansielle risici

Der er ingen væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, ud over de normale for selskabets branche.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -3.053.067.

Egenkapitalen udgør kr. 2.643.087.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Combi Service Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSE

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

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

Vareforbrug

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter og årets forskydning i varebeholdningerne samt omkostninger til underleverandører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Se under aktiver for en beskrivelse af afskrivning på de enkelte aktiver og deres restværdier.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger og andre finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder.

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.

Selskabet har været sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder i året.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomster betales af selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	5.500.000
Andre driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

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

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2017

	Note		2016
BRUTTORESULTAT		-2.635.985	-1.053.632
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	1	-154.874	-148.969
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	0	-97.660
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-2.790.859	-1.300.261
Andre finansielle indtægter		125	0
Øvrige finansielle omkostninger		-234.061	-76.917
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-66.321	-34.212
RESULTAT FØR SKAT		-3.091.116	-1.411.390
Skat af årets resultat	2	38.049	107.028
ÅRETS RESULTAT		-3.053.067	-1.304.362
RESULTATDISPONERING:			
Overført resultat		-3.053.067	-1.304.362
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Resultatdisponering i alt		-3.053.067	-1.304.362

Balance pr. 31. december 2017

		Note		31/12-16
AKTIVER				
Grunde og bygninger	1		9.182.587	9.231.002
Driftsmateriel	1		<u>6.600</u>	<u>19.600</u>
Materielle anlægsaktiver			<u>9.189.187</u>	<u>9.250.602</u>
ANLÆGSAKTIVER			<u>9.189.187</u>	<u>9.250.602</u>
Handelsvarer			<u>5.200.000</u>	<u>16.000.000</u>
Varebeholdninger			<u>5.200.000</u>	<u>16.000.000</u>
Tilgodehavender:				
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser			<u>14.163</u>	<u>38.058</u>
Tilgodehavender			<u>14.163</u>	<u>38.058</u>
Likvide beholdninger			<u>499.581</u>	<u>763.795</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			<u>5.713.744</u>	<u>16.801.853</u>
AKTIVER			<u><u>14.902.931</u></u>	<u><u>26.052.455</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

PASSIVER		Note	31/12-16
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.518.087	571.154
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
EGENKAPITAL	3	<u>2.643.087</u>	<u>696.154</u>
Udskudt skat		555.085	516.003
HENSATTE FORPLIGTELSER		<u>555.085</u>	<u>516.003</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.181.209	10.827.226
Prioritetsgæld	4	3.010.107	13.450.303
Deposita		180.900	247.900
Langfristede gældsforpligtelser		<u>11.372.216</u>	<u>24.525.429</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	196.000	195.270
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.235	48.546
Anden gæld		33.408	71.053
Periodeafgrænsningsposter		52.900	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>332.543</u>	<u>314.869</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		<u>11.704.759</u>	<u>24.840.298</u>
PASSIVER		<u>14.902.931</u>	<u>26.052.455</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

1 Anlægsoversigt

	Grunde og bygninger	Driftmat. og inventar
Materielle anlægsaktiver		
Kostpris pr. 1. januar 2017.....	10.471.026	43.500
Tilgang	102.059	
Afgang	<u>0</u>	<u>-21.500</u>
Kostpris pr. 31. december 2017.....	<u>10.573.085</u>	<u>22.000</u>
Afskrivninger pr. 1. januar 2017.....	-1.240.024	-23.900
Årets afskrivninger	-150.474	-4.400
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>12.900</u>
Afskrivninger pr. 31. december 2017.....	<u>-1.390.498</u>	<u>-15.400</u>
Regnskabsm. værdi pr. 31. december 2017.....	<u><u>9.182.587</u></u>	<u><u>6.600</u></u>
Afskrivninger		2016
Driftsmateriel	4.400	8.700
Grunde og bygninger	<u>150.474</u>	<u>140.269</u>
Afskrivninger i alt	<u><u>154.874</u></u>	<u><u>148.969</u></u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>97.660</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	<u><u>0</u></u>	<u><u>97.660</u></u>

Noter

2 Skat af årets resultat

2016

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	39.082	463.139
Refusion i sambeskatning	-77.131	-570.167
	<u>-38.049</u>	<u>-107.028</u>

3 Egenkapital	1/1-17	Koncern-tilskud	Forslag til årets resultatford.	31/12-17
Anpartskapital	125.000	-	-	125.000
Overført resultat	571.154	5.000.000	-3.053.067	2.518.087
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
I alt	<u>696.154</u>	<u>5.000.000</u>	<u>-3.053.067</u>	<u>2.643.087</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12-17 Gæld i alt	Afdrag 2018	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>3.206.107</u>	<u>196.000</u>	<u>2.226.107</u>
I alt	<u>3.206.107</u>	<u>196.000</u>	<u>2.226.107</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med øvrige sambeskattede koncernselskaber for sambeskatningens samlede indkomstskat samt udbytteskat.

Selskabet har igennem pengeinstitut givet finansieringsgaranti vedr. selskabets salg af ejendom.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der i selskabets ejendomsportefølje med en samlet regnskabsmæssig værdi på kr. 9.182.587 givet sikkerhed for i alt kr. 3.965.000.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Birgit Aaby-Bruun

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-592248227834

IP: 2.108.159.15

2018-02-27 14:53:25Z

NEM ID 

Jan Lundqvist

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31611520-RID:1222258943588

IP: 93.176.84.210

2018-02-27 14:56:56Z

NEM ID 

Birgit Aaby-Bruun

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-592248227834

IP: 2.108.159.15

2018-02-27 15:04:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UZDPX-7QFIK-F12EL-14G00-A7ZDJ-H3TC2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>