

## **Combi Service Ejendomme ApS**

Kildebrønde Landevej 12-16  
2670 Greve  
CVR nr. 29 60 59 04

**Ekstern årsrapport for 2018**

(13. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den     /     2019

dirigent

## Selskabsoplysninger

Combi Service Ejendomme ApS  
Kildebrønne Landevej 12-16  
2670 Greve

Telefon: 46 32 44 46  
Hjemmeside: [www.combiservice.dk](http://www.combiservice.dk)  
E-mail: [kontakt@combiservice.dk](mailto:kontakt@combiservice.dk)

CVR-nr.: 29605904  
Hjemsted: Greve  
Stiftet: 30. maj 2006  
Regnskabsår: 2018

### **Direktion**

Birgit Aaby-Bruun

### **Revision**

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

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

### **Årsregnskab 2018**

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

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 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 2018 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 25. februar 2019

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 2018. 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 revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 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 25. februar 2019  
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.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. -333.156.

Egenkapitalen udgør kr. 2.309.931.

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 2018 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 administrationselskab. 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
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 nettorealisationseværdi. Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed 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 2018

	Note		2017
<b>BRUTTORESULTAT .....</b>		67.430	-2.635.985
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	1	-161.231	-154.874
Dagsværdiregulering af handelsejendomme .....		<u>-200.000</u>	<u>0</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....</b>		-293.801	-2.790.859
Andre finansielle indtægter .....		0	125
Øvrige finansielle omkostninger .....		-35.912	-234.061
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		<u>-41.000</u>	<u>-66.321</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>		-370.713	-3.091.116
Skat af årets resultat .....	2	<u>37.557</u>	<u>38.049</u>
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<u><u>-333.156</u></u>	<u><u>-3.053.067</u></u>
<b>RESULTATDISPONERING:</b>			
Overført resultat .....		<u>-333.156</u>	<u>-3.053.067</u>
<b>Resultatdisponering i alt .....</b>		<u><u>-333.156</u></u>	<u><u>-3.053.067</u></u>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>31/12-17</b>
Grunde og bygninger .....		1	9.195.253
Driftsmateriel .....		1	2.200
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>			<u>9.197.453</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>			<u>9.197.453</u>
Handelsejendomme.....			5.000.000
<b>Varebeholdninger .....</b>			<u>5.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....			51.788
Tilgodehavender sambeskatningsbidrag .....			82.094
<b>Tilgodehavender .....</b>			<u>133.882</u>
<b>Likvide beholdninger .....</b>			<u>197.890</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>			<u>5.331.772</u>
<b>AKTIVER .....</b>			<u><u>14.529.225</u></u>
			<u><u>14.902.931</u></u>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>31/12-17</b>
Anpartskapital .....			125.000      125.000
Overført resultat .....			<u>2.184.931</u> <u>2.518.087</u>
<b>EGENKAPITAL .....</b>		<b>3</b>	<u>2.309.931</u> <u>2.643.087</u>
Udskudt skat .....			<u>681.307</u> <u>555.085</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>			<u>681.307</u> <u>555.085</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder .....			8.140.523      8.181.209
Prioritetsgæld .....	4		2.814.009      3.010.107
Deposita .....			<u>180.900</u> <u>180.900</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>			<u>11.135.432</u> <u>11.372.216</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	4		196.000        196.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....			145.639        50.235
Anden gæld .....			8.016          33.408
Periodeafgrænsningsposter .....			<u>52.900</u> <u>52.900</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>			<u>402.555</u> <u>332.543</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>			<u>11.537.987</u> <u>11.704.759</u>
<b>PASSIVER .....</b>			<u>14.529.225</u> <u>14.902.931</u>
Eventualforpligtelser .....	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	6		

## Noter

### 1 Anlægsoversigt

<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Driftmat. og inventar</b>
Kostpris pr. 1. januar 2018.....	10.573.085	22.000
Tilgang .....	<u>169.497</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2018.....	<u>10.742.582</u>	<u>22.000</u>
Afskrivninger pr. 1. januar 2018.....	-1.390.498	-15.400
Årets afskrivninger .....	<u>-156.831</u>	<u>-4.400</u>
Afskrivninger pr. 31. december 2018.....	<u>-1.547.329</u>	<u>-19.800</u>
Regnskabsm. værdi pr. 31. december 2018.....	<u><u>9.195.253</u></u>	<u><u>2.200</u></u>

### Afskrivninger

**2017**

Driftsmateriel .....	4.400	154.874
Grunde og bygninger .....	<u>156.831</u>	<u>0</u>
Afskrivninger i alt .....	<u><u>161.231</u></u>	<u><u>154.874</u></u>

### 2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	-82.094	0
Årets regulering af udskudt skat .....	126.223	39.082
Refusion i sambeskatning .....	<u>-81.686</u>	<u>-77.131</u>
Skat af årets resultat i alt .....	<u><u>-37.557</u></u>	<u><u>-38.049</u></u>

## Noter

<b>3 Egenkapital</b>	<b>1/1-18</b>	<b>Koncern-tilskud</b>	<b>Forslag til årets resultatford.</b>	<b>31/12-18</b>
Anpartskapital .....	125.000	-	-	125.000
Overført resultat .....	2.518.087	0	-333.156	2.184.931
I alt .....	<u>2.643.087</u>	<u>0</u>	<u>-333.156</u>	<u>2.309.931</u>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>31/12-18 Gæld i alt</b>	<b>Afdrag 2019</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Prioritetsgæld .....	3.010.009	196.000	2.030.009
I alt .....	<u>3.010.009</u>	<u>196.000</u>	<u>2.030.009</u>

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Combi Service Roskilde Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytte, renter og royalties for de sambeskattede selskaber.

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 t.kr. 9.195 givet sikkerhed for i alt t.kr. 3.965.