

Combi Service Ejendomme ApS

Kildebrønde Landevej 12-16

2670 Greve

CVR-nr. 29 60 59 04

Ekstern årsrapport for 2016

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2017

dirigent

Selskabsoplysninger

Telefon: 46 32 44 46

Hjemmeside: www.combiservice.dk

E-mail: kontakt@combiservice.dk

Hjemsted: Greve

Stiftet: 30. maj 2006

Direktion

Birgit Aaby-Bruun

Revisor

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S

Ragnagade 7, 2100 København Ø

CVR-nr. 31 61 15 20

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet.....	2

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab 2016

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 7. februar 2017

I direktionen:

Birgit Aaby-Bruun

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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 2016. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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.

Forhold i regnskabet

Hensigtserklæringer

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på følgende:

Moderselskabet har tilkendegivet, at det forsat vil yde finansiel støtte frem til godkendelse af næste årsrapport. Vi henviser til årsregnskabets note 1.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 7. februar 2017
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsjendommen Kildebrønde 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. -1.304.362.

Egenkapitalen udgør kr. 696.154.

Årets resultat er væsentligt påvirket af en større nedskrivning på selskabets ejendomsportefølje, samtidig med at selskabets ejendom kun er delvist udlejet.

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

Årsrapporten for Combi Service Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelt tilvalg fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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, andre driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er indregnet således, at de dækker hele regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter m.v.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sam-beskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles i anskaffelsesåret til anskaffelsesværdi og derefter til afkastbaseret dagsværdi. Op- eller nedskrivninger, reguleret for udskudt skat, indgår under egenkapitalen som "reserve for opskrivning".

Grunde og bygninger samt driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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:

	Brugstid	Rest-værdi
Grunde og bygninger	50 år	5.500.000
Øvrigt driftsmateriel og inventar	5 år	0

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

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

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Moderselskabet Combi Service Roskilde Holding ApS overtager som administrationselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med modtagelse af datterselskabernes betaling af sambeskatningsbidrag.

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

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

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

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse for 2016

	Note	2015
BRUTTOFORTJENESTE	-1.053.632	-261.860
Afskrivninger	-148.969	-1.254.397
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-97.660</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-1.300.261	-1.516.257
Finansielle omkostninger	2 <u>-111.129</u>	<u>-133.793</u>
RESULTAT FØR SKAT	-1.411.390	-1.650.050
Skat af årets resultat	3 <u>107.028</u>	<u>145.150</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-1.304.362</u></u>	<u><u>-1.504.900</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>-1.304.362</u>	<u>-1.504.900</u>
Disponeret i alt	<u><u>-1.304.362</u></u>	<u><u>-1.504.900</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

AKTIVER	Note	31/12-15
ANLÆGSAKTIVER:		
Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	9.231.002	12.371.271
Investeringsejendomme	16.000.000	0
Driftsmateriel	<u>19.600</u>	<u>70.300</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.250.602</u>	<u>12.441.571</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>25.250.602</u>	<u>12.441.571</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	<u>38.058</u>	<u>26.863</u>
Tilgodehavender i alt	<u>38.058</u>	<u>26.863</u>
Likvide beholdninger	<u>763.795</u>	<u>52.391</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>801.853</u>	<u>79.254</u>
AKTIVER I ALT	<u>26.052.455</u>	<u>12.520.825</u>

Balance pr. 31. december 2016

PASSIVER	Note	31/12-15	
EGENKAPITAL:			
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført overskud		571.154	575.516
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
EGENKAPITAL I ALT	4	696.154	700.516
 HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat		516.003	52.864
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		516.003	52.864
 GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.450.303	6.602.352
Prioritetsgæld	5	10.827.226	4.657.542
Deposita		247.900	146.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt		24.525.429	11.406.294
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	195.270	275.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.546	23.060
Anden gæld		71.053	63.091
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		314.869	361.151
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		 24.840.298	 11.767.445
 PASSIVER I ALT		 26.052.455	 12.520.825
 Finansiering og likviditet.....	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

1 Finansiering og likviditet

Selskabets moderselskab har afgivet tilsagn om, at det på anfordring vil yde selskabet likviditetsmæssig støtte såfremt det måtte vise sig nødvendigt. Årsregnskabet er derfor aflagt efter principperne for fortsat drift.

2 Finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger udgør kr. 34.212 renter til tilknyttede virksomheder.

3 Skat af årets resultat

2015

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat	463.139	106.440
Refusion i sambeskatning 2015	-570.167	-251.590
Skat af årets resultat i alt	<u>-107.028</u>	<u>-145.150</u>

4 Egenkapital

	1/1-16	Tilskud	Forslag til årets resultatford.	31/12-16
Anpartskapital	125.000	-	-	125.000
Overført resultat	575.516	1.300.000	-1.304.362	571.154
Henlagt udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>700.516</u>	<u>1.300.000</u>	<u>-1.304.362</u>	<u>696.154</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12-16 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>11.022.496</u>	<u>195.270</u>	<u>10.827.226</u>	<u>10.037.577</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.022.496</u>	<u>195.270</u>	<u>10.827.226</u>	<u>10.037.577</u>

Noter

6 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der i selskabets ejendomsportefølje med en samlet regnskabsmæssig værdi på kr. 25.231.003 givet sikkerhed for i alt kr. 11.633.000.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: 77.66.4.193

2017-02-28 07:52:42Z

NEM ID 

Jan Lundqvist

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31611520-RID:1222258943588

IP: 93.176.84.210

2017-02-28 08:01:35Z

NEM ID 

Gitte Meedom

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-145764607223

IP: 77.66.4.193

2017-02-28 08:48:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: A5EMA-01X14-20V5E-NX4CZ-WJNW6-5PEMW

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>