

Combi Service Ejendomme ApS

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

Ekstern årsrapport for 2019

(14. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2020

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: 2019

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 erklæring om udvidet gennemgang	2

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab 2019

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019 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 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 7. februar 2020

I direktionen:

Birgit Aaby-Bruun

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Combi Service Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Combi Service Ejendomme ApS for regnskabsåret 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for 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 for 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; og 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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 2020
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 Kildebrønde Landevej 12-16, 2670 Greve.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -314.266.

Egenkapitalen udgør kr. 1.995.665.

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 2019 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:

	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.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2019

	Note		2018
BRUTTOFORTJENESTE		219.731	67.430
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	1	-174.573	-161.231
Andre driftsomkostninger		-343.065	-200.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-297.907	-293.801
Andre finansielle indtægter		57.428	0
Øvrige finansielle omkostninger		-32.412	-35.912
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-33.252	-41.000
RESULTAT FØR SKAT		-306.143	-370.713
Skat af årets resultat	2	-8.123	37.557
ÅRETS RESULTAT		<u>-314.266</u>	<u>-333.156</u>
RESULTATDISPONERING:			
Overført resultat		<u>-314.266</u>	<u>-333.156</u>
Resultatdisponering i alt		<u><u>-314.266</u></u>	<u><u>-333.156</u></u>

Balance pr. 31. december 2019

	AKTIVER	Note	31/12-18
Grunde og bygninger	1	9.171.360	9.195.253
Driftsmateriel	1	<u>0</u>	<u>2.200</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>9.171.360</u>	<u>9.197.453</u>
Andre tilgodehavender		<u>1.640.800</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.640.800</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>10.812.160</u>	<u>9.197.453</u>
Handelsejendomme.....		<u>0</u>	<u>5.000.000</u>
Varebeholdninger		<u>0</u>	<u>5.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		9.000	51.788
Andre tilgodehavender		57.428	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		30.764	82.094
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.470</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>110.662</u>	<u>133.882</u>
Likvide beholdninger		<u>101.091</u>	<u>197.890</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>211.753</u>	<u>5.331.772</u>
AKTIVER		<u><u>11.023.913</u></u>	<u><u>14.529.225</u></u>

Balance pr. 31. december 2019

	PASSIVER	Note	31/12-18
Anpartskapital			125.000
Overført resultat			1.870.665
EGENKAPITAL	3	1.995.665	2.309.931
Udskudt skat		720.194	681.307
HENSATTE FORPLIGTELSER		720.194	681.307
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.241.681	8.140.523
Prioritetsgæld	4	2.613.472	2.814.009
Deposita		189.405	180.900
Langfristede gældsforpligtelser		8.044.558	11.135.432
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	200.000	196.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.096	145.639
Anden gæld		6.465	8.016
Periodeafgrænsningsposter		41.935	52.900
Kortfristede gældsforpligtelser		263.496	402.555
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.308.054	11.537.987
PASSIVER		11.023.913	14.529.225
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

1 Anlægsoversigt

Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	Driftmat. og inventar
Kostpris pr. 1. januar 2019.....	10.742.582	22.000
Tilgang	<u>148.480</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2019.....	<u>10.891.062</u>	<u>22.000</u>
Afskrivninger pr. 1. januar 2019.....	-1.547.329	-19.800
Årets afskrivninger	<u>-172.373</u>	<u>-2.200</u>
Afskrivninger pr. 31. december 2019.....	<u>-1.719.702</u>	<u>-22.000</u>
Regnskabsm. værdi pr. 31. december 2019.....	<u><u>9.171.360</u></u>	<u><u>0</u></u>

Afskrivninger

2018

Driftsmateriel	2.200	161.231
Grunde og bygninger	<u>172.373</u>	<u>0</u>
Afskrivninger i alt	<u><u>174.573</u></u>	<u><u>161.231</u></u>

2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-82.094
Årets regulering af udskudt skat	38.887	126.223
Refusion i sambeskatning	<u>-30.764</u>	<u>-81.686</u>
Skat af årets resultat i alt	<u><u>8.123</u></u>	<u><u>-37.557</u></u>

Noter

3 Egenkapital	1/1-19	Koncern- tilskud	Forslag til årets resultatford.	31/12-19
Anpartskapital	125.000	-	-	125.000
Overført resultat	2.184.931	0	-314.266	1.870.665
I alt	<u>2.309.931</u>	<u>0</u>	<u>-314.266</u>	<u>1.995.665</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12-19 Gæld i alt	Afdrag 2020	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>2.813.472</u>	<u>200.000</u>	<u>1.813.472</u>
I alt	<u>2.813.472</u>	<u>200.000</u>	<u>1.813.472</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Combi Service Roskilde Holding ApS som administrationsselskab. 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der i selskabets ejendomsportefølje med en samlet regnskabsmæssig værdi på t.kr. 9.171 givet sikkerhed for i alt t.kr. 3.965.