



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Komma Huset ApS

Vestagervej 3, 2100 København Ø

CVR-nr. 30 07 30 96

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2016.

Jan Joensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Komma Huset ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 8. april 2016

Direktion

Jan Joensen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Komma Huset ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Komma Huset ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 8. april 2016

Christensen Kjarulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Lund
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

Komma Huset ApS
Vestagervej 3
2100 København Ø

CVR-nr.: 30 07 30 96
Stiftet: 29. november 2006
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jan Joensen

Revision

Christensen Kjarulff, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Bankforbindelser

Danske Bank
Nykredit
Nordea



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i finansiering, investering og handel med ejendomme samt handel og entreprisvirksomhed i øvrigt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.711 t.kr. mod 2.681 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.659 t.kr. mod 43 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	2.710.865	2.681.185
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.500.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-160.000	-160.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-77.103	42.835
Driftsresultat	6.973.762	2.564.020
1 Øvrige finansielle omkostninger	-2.315.157	-2.279.371
Resultat før skat	4.658.605	284.649
Skat af årets resultat	0	-241.550
Årets resultat	4.658.605	43.099
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	4.658.605	43.099
Disponeret i alt	4.658.605	43.099



Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	960.000	1.120.000
3	Investeringsjendomme	<u>43.000.000</u>	<u>38.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>43.960.000</u>	<u>39.620.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>43.960.000</u>	<u>39.620.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.023	0
	Andre tilgodehavender	<u>561</u>	<u>1.104</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>13.584</u>	<u>1.104</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>13.584</u>	<u>1.104</u>
	Aktiver i alt	<u>43.973.584</u>	<u>39.621.104</u>



Balance 31. december

Passiver			
Note		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	6.325.000	6.325.000
5	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	-2.950.380	-4.211.769
6	Overført resultat	2.512.293	-2.146.312
	Egenkapital i alt	<u>5.886.913</u>	<u>-33.081</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	28.619.825	28.542.722
7	Gæld til pengeinstitutter	4.996.952	6.258.341
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>33.616.777</u>	<u>34.801.063</u>
	Gæld til pengeinstitutter	3.361.604	4.102.440
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.407	20.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	572.367	319.367
	Anden gæld	495.516	411.315
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.469.894</u>	<u>4.853.122</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>38.086.671</u>	<u>39.654.185</u>
	Passiver i alt	<u>43.973.584</u>	<u>39.621.104</u>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Finansielle risici		



Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.315.157	2.279.371
	<u>2.315.157</u>	<u>2.279.371</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2015	1.600.000	1.600.000
Kostpris 31. december 2015	<u>1.600.000</u>	<u>1.600.000</u>
Afskrivninger 1. januar 2015	-480.000	-320.000
Årets afskrivninger	-160.000	-160.000
Afskrivninger 31. december 2015	<u>-640.000</u>	<u>-480.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>960.000</u>	<u>1.120.000</u>



Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	38.940.055	38.940.055
Kostpris 31. december 2015	38.940.055	38.940.055
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-440.055	9.657.543
Årets regulering til dagsværdi	4.500.000	-440.055
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	-9.657.543
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	4.059.945	-440.055
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	43.000.000	38.500.000

Der er til brug for værdiansættelsen indhentet 2 vurderinger fra uafhængige mæglere. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af de eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Ved opgørelse af værdien for ejendommen tages der udgangspunkt i forventede lejeindtægter. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:

Anvendt afkastprocent 6,1%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 6.056 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 5.887 t.kr. til -169 t.kr.



Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2015	6.325.000	6.325.000		
	<u>6.325.000</u>	<u>6.325.000</u>		
5. Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse				
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse 1. januar 2015	-4.211.769	-4.058.862		
Årets regulering	1.261.389	-152.907		
	<u>-2.950.380</u>	<u>-4.211.769</u>		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	-2.146.312	7.908.188		
Akkumuleret virkning ved årets begyndelse af ændring i anvendt regnskabspraksis:				
Nedskrivning ejendom	0	-10.097.599		
Korrigeret overført resultat 1. januar 2015	-2.146.312	-2.189.411		
Årets overførte overskud eller underskud	4.658.605	43.099		
	<u>2.512.293</u>	<u>-2.146.312</u>		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	21.662.940	28.619.825	28.542.722
Gæld til pengeinstitutter	0	0	4.996.952	6.258.341
	<u>0</u>	<u>21.662.940</u>	<u>33.616.777</u>	<u>34.801.063</u>



Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.620 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 43.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

9. Finansielle risici

Renterisici

Det er selskabets politik, at renterisici på væsentlige, langsigtede lån begrænses. Politikken efterleves ved enten at optage fast forrentede lån eller ved at afdække renterisikoen på et variabelt forrentet lån med en renteswap, der konverterer den variable rente til en fast rente.

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 35.000 t.kr. Renteswappen udløber ultimo 2018. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Komma Huset ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

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, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.



Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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.



Anvendt regnskabspraksis

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved indhentelse af to uafhængige mægler vurderinger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.



Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.