

Comtec Ejendomsselskab ApS

Vesterhavsgade 153


6700 Esbjerg

CVR-nummer 30 28 20 35

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. oktober 2016



Jan Bruun Jørgensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Comtec Ejendomsselskab ApS
Vesterhavsgade 153
6700 Esbjerg

Hjemstedskommune: Esbjerg
CVR-nummer: 30 28 20 35
Regnskabsperiode: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Bestyrelse

Kent Skaarup Munch
Hans Espersen
Jan Bruun Jørgensen
Kaj Egon Gravesen

Direktion

Kaj Egon Gravesen

Pengeinstitut

Danske Bank A/S
Strandbygade 2
6700 Esbjerg

Revisor

Dansk Revision Esbjerg
Registreret revisionsaktieselskab
Smedevej 33
6710 Esbjerg V

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Comtec Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, 19. september 2016

Direktionen:



Kaj Egon Gravesen

Bestyrelsen:



Kent Skaarup Munch
Formand



Hans Espersen



Jan Bruun Jørgensen



Kaj Egon Gravesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Comtec Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Comtec Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Esbjerg V, 19. september 2016

Dansk Revision Esbjerg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695



Tørben Hansen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at besidde fast ejendom og i øvrigt foretage investeringer efter direktionens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger fordeles lineært over den forventede brugstid.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Goodwill	15 år
----------	-------

Goodwill afskrives over 15 år da det knytter sig til bygninger og dermed vurderes længerevarende end 5 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle 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.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

		2015/16	2014/15
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	1.036.291	1.033
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-321.419	-322
	Resultat før finansielle poster	714.872	710
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	146.584	42
1	Finansielle indtægter	6.963	8
	Finansielle omkostninger	-110.165	-212
	Resultat før skat	758.254	548
2	Skat af årets resultat	-127.266	-120
	Årets resultat	630.988	428
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	630.988	428
	Resultatdisponering i alt	630.988	428

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
	Goodwill	407.223	465
	Immaterielle anlægsaktiver	407.223	465
	Grunde og bygninger	10.228.513	10.462
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.480	13
	Materielle anlægsaktiver	10.237.993	10.475
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	659.646	513
	Finansielle anlægsaktiver	659.646	513
	Anlægsaktiver i alt	11.304.862	11.453
	Andre tilgodehavender	20.625	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	45
	Tilgodehavender	20.625	45
	Likvide beholdninger	591.629	173
	Omsætningsaktiver i alt	612.254	218
	Aktiver i alt	11.917.116	11.671

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	150.000	150
	Overført resultat	4.144.273	3.513
4	Egenkapital i alt	4.294.273	3.663
	Hensættelser til udskudt skat	337.377	333
	Hensatte forpligtelser	337.377	333
	Gæld til realkreditinstitutter	6.480.647	7.034
	Selskabsskat	112.914	89
5	Langfristede gældsforpligtelser	6.593.561	7.123
6	Gæld til realkreditinstitutter	541.000	528
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20
	Selskabsskat	0	2
	Anden gæld	130.905	1
	Kortfristede gældsforpligtelser	691.905	552
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	7.622.843	8.008
	Passiver i alt	11.917.116	11.671
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015/16	2014/15	
	DKK	1.000 DKK	
1 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, associerede virksomheder	6.593	3	
Andre finansielle indtægter	370	4	
Finansielle indtægter i alt	6.963	8	
2 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	122.914	95	
Regulering af udskudt skat	4.345	38	
Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	0	-13	
Regulering af tidl. års skat	7	0	
Skat af årets resultat i alt	127.266	120	
3 Kapitalandele i associerede virksomheder			
Kostpris 1. juli	1.159.171	1.159	
Kostpris 30. juni	1.159.171	1.159	
Værdireguleringer 1. juli	-646.109	-688	
Årets resultatandel	146.584	42	
Værdireguleringer 30. juni	-499.525	-646	
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	659.646	513	
Navn	Hjemsted	Ejerandel	
Vesterhavsgrej ApS	Esbjerg	20%	
Golvex Sp.z.o.o.	Polen	50%	
4 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	150	3.513	3.663
Årets resultat	0	631	631
Egenkapital ultimo	150	4.144	4.294
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.467.000	5.027	

Noter	2015/16	2014/15
	DKK	1.000 DKK
6		
Gæld til realkreditinstitutter		
Andel af langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år	541.000	528
Gæld til realkreditinstitutter i alt	541.000	528

7 **Eventualforpligtelser**

Selskabet har kautioneret for alt mellemværende mellem Comtec International A/S og Danske Bank. Bankgæld pr. 30. juni 2016 udgør TDKK 2.531.

8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pantebreve i ejendomme:

Realkreditpantebrev med nom. TDKK 378 i Frodesgade 179 2. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 470.

Realkreditpantebrev med nom. TDKK 612 i Guldager Byvej 68. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 612.

Realkreditpantebrev med nom. TDKK 2.374, TDKK 1.600, TDKK 1.940, TDKK 1.200 og TDKK 1.038 i Vesterhavsgade 151 og 153. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 6.718.

Realkreditpantebrev med nom. TDKK 888 i H.E. Bluhmesvej 101. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 1.293.

Realkreditpantebrev med nom. TDKK 850 i H.E. Bluhmesvej 91. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 770.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der afgivet pant i fast ejendom med nom. TDKK 500.