

Combi Danmark 1 ApS
Islands Brygge 63A, 5. th.
2300 København S

CVR-nummer 33 39 03 19

Årsrapport
1. maj 2015 - 30. april 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 25/8 2016



Jørn Aksel Nymann Mikkelsen
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

Combi Danmark 1 ApS
Islands Brygge 63A, 5. th.
2300 København S

Hjemstedskommune:	København
CVR-nummer:	33 39 03 19
Regnskabsperiode:	1. maj 2015 - 30. april 2016

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne handel og udlejning med af ejendom og dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

Direktion

Jørn Aksel Nymann Mikkelsen

Pengeinstitut

Jutlander Bank A/S
Østjydsk Bank A/S

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Kontaktpersoner:

Erik Lund
Anja Kornum Gjesing

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Combi Danmark 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 24. august 2016

Direktion:


Jørn Aksel Nymann Mikkelsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Combi Danmark 1 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Combi Danmark 1 ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Randers, 24. august 2016

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30



Erik Lund

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været handel og udlejning med af ejendom og dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens 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 utilfredsstillende.

Selskabet har realiseret et underskud på TDKK 90. Underskuddet skyldes at ejendommen ikke er udlejet. Det forventes at ejendommen bliver udlejet og dermed forventes en positiv udvikling fremover.

Selskabet har pr. 30. april 2016 en negativ egenkapital på TDKK 11 og er således omfattet af reglerne i selskabsloven omkring kapitaltab. Egenkapitalen forventes reetableret inden for en kortere årrække.

Det vurderes, at de nødvendige kreditfaciliteter vil være til rådighed det kommende år. Selskabet har ud over prioritetsgæld en positiv likviditet. Såfremt det bliver behov herfor vil tilknyttede virksomheder stille yderligere likviditet til rådighed. Årsrapporten aflægges med fortsat drift for øje.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Ud over ovenstående er der ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Kapitaltab

Selskabet har tabt hele indskudskapitalen. Det forventes, at selskabet kan reetablere indskudskapitalen ved egen drift, alternativt ved konvertering af gæld.

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.

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.

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

Indtægtskriterier

Indtægter ved udlejning indregnes som omsætning i takt med lejeperioden.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrasket omkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet markedsværdi. Værdiansættelsen sker ud fra en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret dagsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens drift for indeværende år samt budget for det kommende driftsår.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under ejendomsudgifter.

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

Værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Positive værdireguleringer af investeringsejendommen med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen.

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.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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. maj - 30. april		
	Resultat før finansielle poster	-65.734	-105
	Finansielle indtægter	7.400	14
1	Finansielle omkostninger	-56.966	-59
	Resultat før skat	-115.300	-150
2	Skat af årets resultat	25.366	36
	Årets resultat	-89.934	-114
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-89.934	-114
	Resultatdisponering i alt	-89.934	-114

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. april		
	Investeringsejendomme	1.500.000	1.500
	Materielle anlægsaktiver	1.500.000	1.500
	Anlægsaktiver i alt	1.500.000	1.500
	Tilgodehavende skat	80.884	46
	Andre tilgodehavender	2.004	5
	Tilgodehavender	82.888	52
	Likvide beholdninger	615.650	742
	Omsætningsaktiver i alt	698.538	794
	Aktiver i alt	2.198.538	2.294

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. april		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-135.934	-46
3	Egenkapital i alt	-10.934	79
	Hensættelser til udskudt skat	50.661	41
	Hensatte forpligtelser	50.661	41
	Gæld til realkreditinstitutter	505.162	570
4	Langfristede gældsforpligtelser	505.162	570
	Gæld til realkreditinstitutter	64.800	63
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.420	10
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.575.429	1.530
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.653.649	1.603
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	2.209.472	2.215
	Passiver i alt	2.198.538	2.294
5	Hovedaktivitet		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter		2015/16	2014/15	
		DKK	1.000 DKK	
1	Finansielle omkostninger			
	Renter, tilknyttede virksomheder	45.890	45	
	Andre finansielle omkostninger	11.076	14	
	Finansielle omkostninger i alt	56.966	59	
2	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat	-34.965	-46	
	Regulering af udskudt skat	9.599	10	
	Skat af årets resultat i alt	-25.366	-36	
3	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK 1.000 DKK	I alt
	Saldo primo	125	-46	79
	Årets resultat	0	-90	-90
	Egenkapital ultimo	125	-136	-11
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.				
4	Langfristede gældsforpligtelser			
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	288.000		322
5	Hovedaktivitet			
Selskabets formål er ifølge vedtægterne handel og udlejning med af ejendom og dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.				
6	Eventualforpligtelser			
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Jørn Mikkelsen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.				

	2015/16	2014/15
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nominelt DKK 1.800.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 1.500.000.