

## **Combiflex A/S**

**Haraldsvej 13  
9000 Aalborg**

**CVR-nr. 33 87 11 47**

### **Årsrapport for 2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 17. januar 2020

---

Dorte Norvang  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Combiflex A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10. januar 2020

### Direktion

Dorte Norvang Pedersen  
direktør

### Bestyrelse

Carsten Christensen  
formand

Dorte Norvang Pedersen

Ulla Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til ledelsen i Combiflex A/S*

Vi har opstillet årsrapporten for Combiflex A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 10. januar 2020

Revicor  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 13 92 92 97

Jørgen E. Paulsen  
Registeret revisor  
MNE-nr. mne4334

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Combiflex A/S Haraldsvej 13 9000 Aalborg
	E-mail: dorte.norvang@gmail.com
	CVR-nr.: 33 87 11 47
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
	Hjemsted: Aalborg Kommune
<b>Bestyrelse</b>	Carsten Christensen, formand Dorte Norvang Pedersen Ulla Pedersen
<b>Direktion</b>	Dorte Norvang Pedersen, direktør
<b>Revisor</b>	Revicor Godkendt revisionsanpartsselskab Hobrovej 317 9200 Aalborg SV

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af boliger og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 565.416, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 651.486.

Selskabets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Combiflex A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter vedrørende udlejning af fast ejendom, indregnes med den del som kan henføres til regnskabsåret.

### Ejendomsudgifter

Omkostninger der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager mv. samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Investeringsjendomme	50 år	95 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Andre tilgodehavender**

Andre tilgodehavender, som omfatter udlån, måles til amortiseret kostpris.

### **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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>847.698</b>	<b>105.920</b>
Personaleomkostninger	1	-37.567	-28.080
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>810.131</b>	<b>77.840</b>
Af- og nedskrivninger		-1.507	-2.809
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>808.624</b>	<b>75.031</b>
Finansielle omkostninger		-79.460	-113.653
<b>Resultat før skat</b>		<b>729.164</b>	<b>-38.622</b>
Skat af årets resultat	2	-163.748	-1.676
<b>Årets resultat</b>		<b>565.416</b>	<b>-40.298</b>
Overført resultat		565.416	-40.298
		<b>565.416</b>	<b>-40.298</b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>1.502.389</u>	<u>2.803.098</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>1.502.389</b></u>	<u><b>2.803.098</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.502.389</b></u>	<u><b>2.803.098</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.167	2.386
Andre tilgodehavender		346.900	0
Udskudt skatteaktiv		<u>979</u>	<u>2.939</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>349.046</b></u>	<u><b>5.325</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>33.777</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>382.823</b></u>	<u><b>5.325</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.885.212</b></u></u>	<u><u><b>2.808.423</b></u></u>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		400.000	1
Overført resultat		251.486	86.070
<b>Egenkapital</b>	4	<b>651.486</b>	<b>86.071</b>
Banker		165.113	593.935
Gæld til realkreditinstitutter		615.341	1.750.690
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>780.454</b>	<b>2.344.625</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	106.568	109.119
Banker		0	17.030
Modtagne forudbetalinger fra kunder		70.400	97.775
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.250	84.281
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	7.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		377	0
Selskabsskat		204.270	42.482
Anden gæld		30.407	19.540
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>453.272</b>	<b>377.727</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.233.726</b>	<b>2.722.352</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.885.212</b>	<b>2.808.423</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	29.000	3.000
Andre personaleomkostninger	<u>8.567</u>	<u>25.080</u>
	<b><u>37.567</u></b>	<b><u>28.080</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Der udbetales ikke vederlag til direktion og bestyrelse.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	161.788	0
Årets udskudte skat	1.960	-2.337
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>4.013</u>
	<b><u>163.748</u></b>	<b><u>1.676</u></b>

## Noter

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me
Kostpris 1. oktober 2018	2.808.644
Afgang i årets løb	<u>-1.301.807</u>
Kostpris 30. september 2019	<u>1.506.837</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	5.545
Årets afskrivninger	1.507
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-2.604</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	<u>4.448</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b><u><u>1.502.389</u></u></b>

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	1	86.069	86.070
Overførsler, reserver	399.999	-399.999	0
Årets resultat	0	565.416	565.416
<b>Egenkapital 30. september 2019</b>	<b><u><u>400.000</u></u></b>	<b><u><u>251.486</u></u></b>	<b><u><u>651.486</u></u></b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2018	Gæld 30. september 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	643.377	239.337	74.224	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.810.367	647.685	32.344	471.820
	<b>2.453.744</b>	<b>887.022</b>	<b>106.568</b>	<b>471.820</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 648, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2019 udgør t.kr. 1.502.

Endvidere er der udstedt ejerpantebrev nom. t.kr. 5 til sikkerhed for ejerforeningsbidrag, den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte udgør pr. 30/9 2019 t.kr. 1.502.