



**RR REVISION  
BENNY JAKOBSEN**

## **COM Invest ApS**

**Hans Chr. Høyrups Vej 28**

**9800 Hjørring**

**CVR nr. 37 43 61 19**

**Årsrapport  
1/7 2017 – 30/6 2018  
(2. regnskabsår)**

**Dette regnskab er opstillet af revisor uden revision eller review**

Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling den 30/11 2018

**Claus Dam Christensen  
dirigent**

REGISTREREDE REVISORER

MEMBER OF  
DANSKE REVISORER

**FSK\***



## Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsespåtegning.....</b>	<b>3</b>
<b>Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....</b>	<b>4</b>
<b>Selskabsoplysninger .....</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning .....</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis.....</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni.....</b>	<b>9</b>
<b>Balance 30. juni.....</b>	<b>10</b>
<b>Noter til årsrapporten .....</b>	<b>12</b>



## Ledespåtegning

---

Direktionen har behandlet og godkendt årsrapporten for 2017/18 for COM Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt eventuelle yderligere krav i vedtægter eller aftale. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver en passende præsentation og et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at vi har givet alle oplysninger om alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

Ledelsen har vedtaget at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Hjørring, den 30. november 2018

Direktion:

**Claus Dam Christensen**

**Martin Christian Larsen**



# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til kapitalejerne i COM Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for COM Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 30. november 2018

**RR REVISION**

**BENNY JAKOBSEN**

**CVR NR. 73 95 34 13**

**mpe5783**

**Benny Jakobsen**

**registreret revisor**

**medlem af FSR – danske revisorer**



## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet:**

COM Invest ApS  
Hans Chr. Høyrups Vej 28  
9800 Hjørring

CVR nr.: 37 43 61 19

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Hjemsted:**

Hjørring Kommune

**Direktion:**

Claus Dam Christensen  
Martin Christian Larsen



## Ledelsesberetning

---

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet væsentligste aktiviteter er handel med ejendomme samt renovering heraf.

### **Going Concern**

Da selskabets pengeinstitut samt kapitalejere, efter ledelsens opfattelse, har stillet den fornødne likviditet til rådighed til sikring af den fremtidige drift, er årsrapporten aflagt under forudsætning af fortsat drift.



# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Generelt**

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for klasse B-virksomheder med enkelte tilvalg af reglerne for klasse C-virksomheder.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt følgende regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år:

## **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 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.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Anvendte undtagelsesbestemmelser**

Den eksterne årsrapport er udarbejdet i sammendraget form, og visse oplysninger er udeladt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler.

## **Resultatopgørelse**

### **Bruttoresultat**

Nettoomsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### **Skat**

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 posterings direkte på egenkapitalen.

En udskudt skatteforpligtelse afsættes i passiver under hensættelser mens et udskudt skatteaktiv oplyses i note.



# Anvendt regnskabspraksis

---

## Balancen

### Omsætningsaktiver

#### Varebeholdning

Ejendomme indregnet under omsætningsaktiver er ejendomme under opførelse til videresalg.

Ejendomme måles til kostpris tillagt handelsomkostninger og byggeomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab på baggrund af en individuel vurdering.

#### Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

#### Gæld

Prioritetsgæld måles til "amortiseret kostpris", der for kontantlån svarer til restgæld. For obligationslån svarer "amortiseret kostpris" til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med over afdragstiden foretaget lineær afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er indregnet til dagsværdi, der for de øvrige gældsposter svarer til nominel værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles 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 denne udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.





## Resultatopgørelse

	Note	1/7 2017 – 30/6 2018	29/1 2016 – 30/6 2017
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>(41.046)</b>	<b>(28.332)</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>(41.046)</b>	<b>(28.332)</b>
Finansielle omkostninger .....	1	(64.258)	(73.903)
<b>Resultat før skat</b> .....		<b>(105.304)</b>	<b>(102.235)</b>
Årets skat.....	2	0	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>(105.304)</b>	<b>(102.235)</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte .....		0	0
Overført til næste år.....		(105.304)	(102.235)
<b>I alt</b> .....		<b>(105.304)</b>	<b>(102.235)</b>



## Balance 30. juni

	Note	2018	2017
<b>Aktiver</b>			
Ejendomme til salg.....		1.865.058	1.599.639
Varebeholdninger i alt .....		<u>1.865.058</u>	<u>1.599.639</u>
Omsætningsaktiver i alt.....		<u>1.865.058</u>	<u>1.599.639</u>
Aktiver i alt .....		<u>1.865.058</u>	<u>1.599.639</u>



## Balance 30. juni

	Note	2018	2017
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital .....		50.000	50.000
Overført overskud.....		(207.539)	(102.235)
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>3</b>	<b>(157.539)</b>	<b>(52.235)</b>
Udskudt skat .....		0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Realkreditinstitut .....		286.828	307.998
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>4</b>	<b>286.828</b>	<b>307.998</b>
Kortfristet del af langfristet gæld .....		21.109	20.980
Kreditinstitut.....		1.683.224	1.185.288
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		26.578	132.940
Gæld associerede virksomheder .....		700	673
Gæld virksomhedsdeltagere og ledelse .....		4.158	3.995
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>		<b>1.735.769</b>	<b>1.343.876</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>		<b>2.022.597</b>	<b>1.651.874</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.865.058</b>	<b>1.599.639</b>
Eventualaktiver.....	5		
Eventualforpligtelser .....	6		
Sikkerhedsstillelser.....	7		
Going concern .....	8		
Antal beskæftigede .....	9		



## Noter til årsrapporten

1	Finansielle omkostninger	2018	2017
	Renter kreditinstitut .....	57.075	45.064
	Kreditorer m.v.....	665	212
	Renter realkreditinstitut .....	6.328	5.197
	<b>Mellemregninger:</b>		
	Associeret selskab.....	27	6
	Direktion.....	163	200
	Garantiprovision .....	0	6.400
	Låneomkostninger o/2år .....	0	16.824
		<b>64.258</b>	<b>73.903</b>

2	Årets skat	2018	2017
	Skat af årets resultat.....	0	0
	Regulering udskudt skat .....	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>

3	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
	Saldo primo.....	50.000	(102.235)	0	(52.235)
	Udbetalt udbytte.....	0	0	0	0
	Forslag til årets resultatdisponering.....	0	(105.304)	0	(105.304)
	<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>50.000</b>	<b>(207.539)</b>	<b>0</b>	<b>(157.539)</b>

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

4	Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt 30.06.2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	Realkreditinstitut.....	307.937	21.109	286.828	202.392
		<b>307.937</b>	<b>21.109</b>	<b>286.828</b>	<b>202.392</b>



## Noter til årsrapporten

---

### 5 Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv på kr. 40.800 der ikke er indregnet i årsrapporten.

### 6 Eventualforpligtelser

Virksomheden har, udover almindelige leverandørgarantier ingen kautions- eller garantiforpligtelser.

### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 307.937, er der givet pant i grunde og bygninger til salg (regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2018 kr. 1.865.058).

Selskabet har stillet følgende sikkerheder overfor engagement med pengeinstitut:

Kr. 1.400.000 Ejerpantebrev med sekundær pant i ejendomme til salg  
(regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2018 kr. 1.865.058).

### 8 Going concern

Da selskabets pengeinstitut samt kapitalejere, efter ledelsens opfattelse, har stillet den fornødne likviditet til rådighed til sikring af den fremtidige drift, er årsrapporten aflagt under forudsætning af fortsat drift.

9	Antal beskæftigede	2017/18	2016/17
	Gennemsnitlig antal beskæftigede .....	<u>1</u>	<u>1</u>