

**COM Invest ApS**  
**Hans Chr. Høyrups Vej 28**  
**9800 Hjørring**

**CVR-nummer 37436119**

**Årsrapport**  
**1. juli 2022 - 30. juni 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 29/12 2023



Claus Dam Christensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

COM Invest ApS

Hans Chr. Høyrups Vej 28

9800 Hjørring

Hjemstedskommune:

Hjørring

CVR-nummer:

37436119

Regnskabsperiode:

1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Direktion

Claus Dam Christensen

Martin Christian Larsen

### Revisor

Dansk Revision Hjørring

Registreret revisionsvirksomhed

Vandværksvej 14

9800 Hjørring

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for COM Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 29/12 2023

**Direktionen:**



Claus Dam Christensen



Martin Christian Larsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i COM Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for COM Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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 29/12 2023

### Dansk Revision Hjørring

Registreret revisionsvirksomhed, CVR-nr. 73953413



Benny Jakobsen

Registreret revisor

mne5783

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er handel med ejendomme samt renovering heraf.

### 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.

		2022/23	2021/22
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>360.938</b>	<b>82</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>360.938</b>	<b>82</b>
1	Finansielle omkostninger	-106.352	-38
	<b>Resultat før skat</b>	<b>254.586</b>	<b>44</b>
	Skat af årets resultat	-34.298	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>220.288</b>	<b>44</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	220.288	44
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>220.288</b>	<b>44</b>

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
	Grunde og bygninger	1.410.150	2.049
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.410.150</b>	<b>2.049</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.410.150</b>	<b>2.049</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.410.150</b>	<b>2.049</b>



Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 30. juni</b>			
2	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	112.974	-107
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>162.974</b>	<b>-57</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	0	1.310
	Selskabsskat	34.298	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>34.298</b>	<b>1.310</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	0	53
	Kreditinstitutter	1.161.949	692
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	13
	Gæld til associerede virksomheder	822	1
	Anden gæld	37.108	38
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.212.878</b>	<b>797</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.247.176</b>	<b>2.107</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.410.150</b>	<b>2.049</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
Saldo primo	50	-107	-57
Årets resultat	0	220	220
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>113</b>	<b>163</b>

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Renter associerede virksomheder	0	0
Renter, pengeinstitutter	7.722	28
Renter, lån	54.406	0
Renter, selskabsdeltager	1.012	0
Renter, realkreditlån	9.434	9
Renter, kreditorer	0	1
Renter, ej skattemæssig fradrag	927	0
Låneomkostninger u/ 2 år	22.619	0
Låneomkostninger o/ 2 år	4.825	0
Kurstab på tilgodehavender og gæld	5.408	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>106.352</b>	<b>38</b>
<b>2</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	50.000	50
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
<b>3</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
DLR	0	1.363
Overført til kortfristet gæld	0	-53
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.310</b>
<b>4</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Virksomheden har, udover almindelig leverandørgarantier ingen kautions- eller garantiforpligtelser.		
<b>5</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har stillet følgende sikkerheder overfor engagement med pengeinstitut:		
Kr. 1.525.000 Ejerpantebrev med pant i ejendomme.		
(Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2023 Kr. 1.410.150 )		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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

#### Lejeindtægt

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen, efter faktureringsprincippet.

#### Bruttofortjeneste

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### 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.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	2.001.696

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.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal 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.