

Commerz Ejendomme ApS

Korskildelund 6, 2670 Greve

CVR-nr. 38 99 86 92

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2022.

Claus Korsgaard Henriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Commerz Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 11. marts 2022

Direktion

Claus Korsgaard Henriksen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Commerz Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Commerz Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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.

København, den 11. marts 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Michael Beuchert

statsautoriseret revisor
mne32794

Selskabsoplysninger

Selskabet

Commerz Ejendomme ApS
Korskildelund 6
2670 Greve

CVR-nr.: 38 99 86 92

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Claus Korsgaard Henriksen

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb, udvikling, udlejning samt salg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 13.389 kr. mod -13.681 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -55.220 kr. mod -55.887 kr. sidste år.

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen og er således underlagt selskabslovens regler for kapitaltab. Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen gennem fremtidig indtjening alternativt kapitalforhøjelser. Selskabets eneanpartshaver har skriftligt tilkendegivet at ville tilføre den nødvendige likviditet, således at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Tilsagnet er uigenkaldeligt, og udløber 31. december 2022. På baggrund heraf, er årsregnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har efter balancedagens udløb fået tilført kapital fra moderselskabet. Endvidere har der ikke været forhold efter balancedagens udløb der har haft væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Commerz Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendommen indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter, og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år | 20 % |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskontoreringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 13.389 | -13.681 |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | -36.251 | -17.703 |
| Driftsresultat | -22.862 | -31.384 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -37.726 | -38.474 |
| Resultat før skat | -60.588 | -69.858 |
| 3 Skat af årets resultat | 5.368 | 13.971 |
| Årets resultat | -55.220 | -55.887 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | -55.220 | -55.887 |
| Disponeret i alt | -55.220 | -55.887 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 4 | Grunde og bygninger | 1.758.596 | 1.794.847 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>1.758.596</u> | <u>1.794.847</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>1.758.596</u> | <u>1.794.847</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 5.368 | 13.971 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>5.368</u> | <u>13.971</u> |
| | Likvide beholdninger | 100.646 | 76.536 |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>106.014</u> | <u>90.507</u> |
| | Aktiver i alt | <u>1.864.610</u> | <u>1.885.354</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | -46.279 | 8.941 |
| Egenkapital i alt | <u>3.721</u> | <u>58.941</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Deposita | 23.650 | 23.650 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>23.650</u> | <u>23.650</u> |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.827.239 | 1.792.363 |
| Anden gæld | 10.000 | 10.400 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.837.239</u> | <u>1.802.763</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>1.860.889</u> | <u>1.826.413</u> |
| Passiver i alt | <u>1.864.610</u> | <u>1.885.354</u> |

1 Usikkerhed om going concern

5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 50.000 | 8.941 | 58.941 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>-55.220</u> | <u>-55.220</u> |
| | 50.000 | -46.279 | 3.721 |

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen og er således underlagt selskabslovens regler for kapitaltab. Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen gennem fremtidig indtjening alternativt kapitalforhøjelser. Selskabets eneanpartshaver har skriftligt tilkendegivet at ville tilføre den nødvendige likviditet, således at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Tilsagnet er uigenkaldeligt, og udløber 31. december 2022. På baggrund heraf, er årsregnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|----------------------|----------------------|
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 35.847 | 35.941 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>1.879</u> | <u>2.533</u> |
| | <u>37.726</u> | <u>38.474</u> |

3. Skat af årets resultat

| | | |
|------------------------|----------------------|-----------------------|
| Skat af årets resultat | <u>-5.368</u> | <u>-13.971</u> |
| | <u>-5.368</u> | <u>-13.971</u> |

| | <u>31/12 2021</u> | <u>31/12 2020</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 4. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar 2021 | 1.812.550 | 0 |
| Tilgang i årets løb | <u>0</u> | <u>1.812.550</u> |
| Kostpris 31. december 2021 | <u>1.812.550</u> | <u>1.812.550</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021 | -17.703 | 0 |
| Årets afskrivninger | <u>-36.251</u> | <u>-17.703</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021 | <u>-53.954</u> | <u>-17.703</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | <u>1.758.596</u> | <u>1.794.847</u> |

Noter

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CH Commerz Holding ApS, CVR-nr. 27990630, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.