

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Komfort Ejendomme ApS

Stiftsvej 29 E
7120 Vejle Øst

CVR-nr. 39 77 09 46

Årsrapport for 2020/21

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 24/06 2021

Erik Munkholm
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. april 2020 - 31. marts 2021	10
Balance pr. 31. marts 2021	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 1. april 2020 - 31. marts 2021	14
Noter til årsrapporten	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

Komfort Ejendomme ApS
Stiftsvej 29 E
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 39 77 09 46

Regnskabsperiode: 1. april 2020 - 31. marts 2021

Stiftet: 6. august 2018

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Vejle

Direktion

Erik Munkholm, direktør
Thomas Jørgensen, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021 for Komfort Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021.

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.

Vejle, den 24. juni 2021

Direktion

Erik Munkholm
Direktør

Thomas Jørgensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Komfort Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Komfort Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 24. juni 2021

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35455

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsinvestering og virksomhed der er naturlig forbundet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 145.845, og selskabets balance pr. 31. marts 2021 udviser en egenkapital på kr. 255.495.

Årets 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 Komfort Ejendomme ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes løbende over lejemålets løbetid, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	50 år	46 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Der 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. april 2020 - 31. marts 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Bruttofortjeneste		671.624	244.340
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>(178.639)</u>	<u>(74.373)</u>
Resultat før finansielle poster		492.985	169.967
Finansielle omkostninger	2	<u>(305.808)</u>	<u>(69.182)</u>
Resultat før skat		187.177	100.785
Skat af årets resultat	3	<u>(41.332)</u>	<u>(22.173)</u>
Årets resultat		145.845	78.612
Overført resultat		<u>145.845</u>	<u>78.612</u>
		145.845	78.612

Balance pr. 31. marts 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		13.217.077	12.735.011
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>148.188</u>	<u>189.543</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>13.365.265</u>	<u>12.924.554</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.365.265</u>	<u>12.924.554</u>
Andre tilgodehavender		0	217.312
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		77.935	27.234
Periodeafgrænsningsposter		<u>49.316</u>	<u>37.151</u>
Tilgodehavender		<u>127.251</u>	<u>281.697</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>127.251</u>	<u>281.697</u>
Aktiver i alt		<u>13.492.516</u>	<u>13.206.251</u>

Balance pr. 31. marts 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		205.495	59.650
Egenkapital		255.495	109.650
Hensættelse til udskudt skat	5	168.674	49.407
Hensatte forpligtelser i alt		168.674	49.407
Gæld til realkreditinstitutter		8.205.690	8.650.000
Andre kreditinstitutter		2.919.765	2.519.939
Langfristede gældsforpligtelser	6	11.125.455	11.169.939
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	616.000	531.000
Kreditinstitutter		25.007	282.230
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.541	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.091.946	1.049.025
Anden gæld		67.998	15.000
Deposita		101.400	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.942.892	1.877.255
Gældsforpligtelser i alt		13.068.347	13.047.194
Passiver i alt		13.492.516	13.206.251
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. april 2020	50.000	59.650	109.650
Årets resultat	0	145.845	145.845
Egenkapital 31. marts 2021	50.000	205.495	255.495

Pengestrømsopgørelse 1. april 2020 - 31. marts 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Årets resultat		145.845	78.612
Reguleringer	9	525.779	165.728
Ændring i driftskapital	10	400.086	373.662
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.071.710	618.002
Renteudbetalinger og lignende		(305.808)	(69.181)
Pengestrømme fra ordinær drift		765.902	548.821
Betalt selskabsskat		27.234	5.346
Pengestrømme fra driftsaktivitet		793.136	554.167
Køb af materielle anlægsaktiver		(619.350)	(10.636.707)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(619.350)	(10.636.707)
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(450.310)	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		(90.874)	(2.037.561)
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		42.921	32.849
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	9.100.000
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		581.700	2.600.939
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		83.437	9.696.227
Ændring i likvider		257.223	(386.313)
Likvide beholdninger		0	104.083
Kassekredit		(282.230)	0
Likvider 1. april 2020		(282.230)	104.083
Likvider 31. marts 2021		(25.007)	(282.230)
Likvider specificeres således:			
Kassekredit		(25.007)	(282.230)
Likvider 31. marts 2021		(25.007)	(282.230)

Noter til årsrapporten

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	178.639	74.373
	<u>178.639</u>	<u>74.373</u>
der fordeler sig således:		
Bygninger	137.284	57.142
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	41.355	17.231
	<u>178.639</u>	<u>74.373</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	59.200	55.900
Andre finansielle omkostninger	246.608	13.282
	<u>305.808</u>	<u>69.182</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	119.267	49.407
Sambeskatningsbidrag	(77.935)	(27.234)
	<u>41.332</u>	<u>22.173</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. april 2020	12.792.153	206.774
Tilgang i årets løb	<u>619.350</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. marts 2021	<u>13.411.503</u>	<u>206.774</u>
Af- og nedskrivninger 1. april 2020	0	(17.231)
Årets afskrivninger	<u>194.426</u>	<u>75.817</u>
Af- og nedskrivninger 31. marts 2021	<u>194.426</u>	<u>58.586</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2021	<u>13.217.077</u>	<u>148.188</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>	<u>5 år</u>

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	168.674	97.165
Skattemæssigt underskud	<u>0</u>	<u>(47.758)</u>
	<u>168.674</u>	<u>49.407</u>

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april 2020	Gæld 31. marts 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.100.000	8.649.690	444.000	6.409.000
Andre kreditinstitutter	2.600.939	3.091.765	172.000	2.175.000
	11.700.939	11.741.455	616.000	8.584.000

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for koncernforbundne selskabers mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Komfort Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties

Selskabet har indgået leasingaftaler med en restforpligtelse pr. 31. marts 2021 på 55 måneder og en samlet forpligtelse på 250 t.kr., hvoraf 47 t.kr. forfalder indenfor 1 år

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.650 t.kr. (pr. 31. marts 2020: 9.100 t.kr.) er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2021 udgør 13.217 t.kr. (pr. 31. marts 2020: 12.619 t.kr.) Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2021 udgør 148 t.kr. (pr. 31. december 2020: 190 t.kr.) skønnes 148 t.kr. (pr. 31. marts 2020: 190 t.kr.) at være omfattet af pantsætningen.

Til sikkerhed for bankgæld på 3.117 t.kr. pr. 31. marts 2021 (pr. 31. marts 2020: 2.883 t.kr.) har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt 2.500 t.kr. (pr. 31. marts 2020: 2.500 t.kr.) i ovenstående grunde og bygninger.

Noter til årsrapporten

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle omkostninger	305.808	69.182
Af- og nedskrivninger	178.639	74.373
Skat af årets resultat	41.332	22.173
	<u>525.779</u>	<u>165.728</u>
10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	205.147	358.662
Ændring i leverandører mv.	194.939	15.000
	<u>400.086</u>	<u>373.662</u>