

Komfort Ejendomme ApS

**Stiftsvej 29 E
7120 Vejle Øst**

CVR-nr. 39 77 09 46

Årsrapport for 2019/20

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 26/08 2020

Erik Munkholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. april 2019 - 31. marts 2020	10
Balance pr. 31. marts 2020	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 1. april 2019 - 31. marts 2020	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 2019 - 31. marts 2020
Stiftet: 6. august 2018
Regnskabsår: 2. regnskabsår
Hjemsted: Vejle

Direktion

Erik Munkholm, direktør
Thomas Jørgensen, direktør

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020.

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 26. august 2020

Direktion

Erik Munkholm
direktør

Thomas Jørgensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Komfort Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Komfort Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og 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 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.

Horsens, den 26. august 2020

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret 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 2019/20 udviser et overskud på kr. 78.612, og selskabets balance pr. 31. marts 2020 udviser en egenkapital på kr. 109.650.

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 2019/20 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.

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 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender

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.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

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 provenuet 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 nominel 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.

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 2019 - 31. marts 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Bruttofortjeneste		244.340	(775)
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>(74.373)</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		169.967	(775)
Finansielle omkostninger	2	<u>(69.182)</u>	<u>(23.533)</u>
Resultat før skat		100.785	(24.308)
Skat af årets resultat	3	<u>(22.173)</u>	<u>5.346</u>
Årets resultat		<u>78.612</u>	<u>(18.962)</u>
Overført resultat		<u>78.612</u>	<u>(18.962)</u>
		<u>78.612</u>	<u>(18.962)</u>

Balance pr. 31. marts 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		12.735.011	2.362.220
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>189.543</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>12.924.554</u>	<u>2.362.220</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.924.554</u>	<u>2.362.220</u>
Andre tilgodehavender		217.312	613.125
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		27.234	5.346
Periodeafgrænsningsposter		<u>37.151</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>281.697</u>	<u>618.471</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>104.084</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>281.697</u>	<u>722.555</u>
Aktiver i alt		<u>13.206.251</u>	<u>3.084.775</u>

Balance pr. 31. marts 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		59.650	(18.962)
Egenkapital		109.650	31.038
Hensættelse til udskudt skat	5	49.407	0
Hensatte forpligtelser i alt		49.407	0
Gæld til realkreditinstitutter		8.650.000	0
Andre kreditinstitutter		2.519.939	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	11.169.939	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	531.000	0
Kreditinstitutter		282.230	2.037.561
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.049.025	1.016.176
Anden gæld		15.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.877.255	3.053.737
Gældsforpligtelser i alt		13.047.194	3.053.737
Passiver i alt		13.206.251	3.084.775
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. april 2019	50.000	(18.962)	31.038
Årets resultat	0	78.612	78.612
Egenkapital 31. marts 2020	50.000	59.650	109.650

Pengestrømsopgørelse 1. april 2019 - 31. marts 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Årets resultat		78.612	(18.962)
Reguleringer	9	165.728	18.187
Ændring i driftskapital	10	<u>373.662</u>	<u>(613.125)</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		618.002	(613.900)
Renteudbetalinger og lignende		<u>(69.181)</u>	<u>(23.534)</u>
Pengestrømme fra ordinær drift		548.821	(637.434)
Betalt selskabsskat		<u>5.346</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		554.167	(637.434)
Køb af materielle anlægsaktiver		<u>(10.636.707)</u>	<u>(2.362.220)</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(10.636.707)	(2.362.220)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		(2.037.561)	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		9.100.000	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		2.600.939	2.037.561
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		32.849	1.016.176
Indskud ved stiftelse		<u>0</u>	<u>50.000</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		9.696.227	3.103.737
Ændring i likvider		(386.313)	104.083
Likvider 1. april 2019		<u>104.083</u>	<u>0</u>
Likvider 31. marts 2020		(282.230)	104.083
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>(282.230)</u>	<u>104.083</u>
Likvider 31. marts 2020		(282.230)	104.083

Noter til årsrapporten

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	74.373	0
	<u>74.373</u>	<u>0</u>
der fordeler sig således:		
Bygninger	57.142	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.231	0
	<u>74.373</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	55.900	16.176
Andre finansielle omkostninger	13.282	7.357
	<u>69.182</u>	<u>23.533</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	49.407	0
Sambeskatningsbidrag	(27.234)	(5.346)
	<u>22.173</u>	<u>(5.346)</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. april 2019	2.362.220	0
Tilgang i årets løb	<u>10.429.933</u>	<u>206.774</u>
Kostpris 31. marts 2020	<u>12.792.153</u>	<u>206.774</u>
Af- og nedskrivninger 1. april 2019	0	0
Årets afskrivninger	<u>57.142</u>	<u>17.231</u>
Af- og nedskrivninger 31. marts 2020	<u>57.142</u>	<u>17.231</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2020	<u>12.735.011</u>	<u>189.543</u>
Afskrives over		<u>5 år</u>

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	97.165	0
Skattemæssigt underskud	<u>(47.758)</u>	<u>0</u>
	<u>49.407</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april 2019	Gæld 31. marts 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	9.100.000	450.000	6.862.000
Andre kreditinstitutter	0	2.600.939	81.000	1.929.000
	0	11.700.939	531.000	8.791.000

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for koncernforbundne selskabers mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet er sambeskattet med Komfort Biler A/S (Administrationselskab) og hæfter begrænset og subsidiært 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 2020 på 67 måneder og en samlet forpligtelse på 297 t.kr., hvoraf 47 t.kr. forfalder indenfor 1 år

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for bankgæld på 2.883 t.kr. pr. 31. marts 2020 har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt 8.590 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger.

Noter til årsrapporten

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle omkostninger	69.182	23.533
Af- og nedskrivninger	74.373	0
Skat af årets resultat	22.173	(5.346)
	<u>165.728</u>	<u>18.187</u>
10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	358.662	(613.125)
Ændring i leverandører mv.	15.000	0
	<u>373.662</u>	<u>(613.125)</u>