

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Komfort Ejendomme ApS

Stiftsvej 29 E
7120 Vejle Øst

CVR-nr. 39 77 09 46

Årsrapport for 2021/22

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 09/06 2022

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 årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. april 2021 - 31. marts 2022	10
Balance pr. 31. marts 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 1. april 2021 - 31. marts 2022	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

Komfort Ejendomme ApS
Stiftsvej 29 E
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 39 77 09 46
Regnskabsperiode: 1. april 2021 - 31. marts 2022
Stiftet: 6. august 2018
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 2021 - 31. marts 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022.

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 30. maj 2022

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 2021 - 31. marts 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

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 30. maj 2022

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 2021/22 udviser et overskud på kr. 74.453, og selskabets balance pr. 31. marts 2022 udviser en egenkapital på kr. 329.948.

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 2021/22 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.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

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.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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. 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 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.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2021 - 31. marts 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Bruttofortjeneste		763.422	671.624
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>(188.792)</u>	<u>(178.639)</u>
Resultat før finansielle poster		574.630	492.985
Finansielle omkostninger	2	<u>(479.177)</u>	<u>(305.808)</u>
Resultat før skat		95.453	187.177
Skat af årets resultat	3	<u>(21.000)</u>	<u>(41.332)</u>
Årets resultat		<u>74.453</u>	<u>145.845</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>74.453</u>	<u>145.845</u>
		<u>74.453</u>	<u>145.845</u>

Balance pr. 31. marts 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		14.342.965	13.217.077
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>106.833</u>	<u>148.188</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>14.449.798</u>	<u>13.365.265</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.449.798</u>	<u>13.365.265</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		64.428	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		57.348	77.935
Periodeafgrænsningsposter		<u>43.740</u>	<u>49.316</u>
Tilgodehavender		<u>165.516</u>	<u>127.251</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>165.516</u>	<u>127.251</u>
Aktiver i alt		<u>14.615.314</u>	<u>13.492.516</u>

Balance pr. 31. marts 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		279.948	205.495
Egenkapital		329.948	255.495
Hensættelse til udskudt skat	5	247.022	168.674
Hensatte forpligtelser i alt		247.022	168.674
Gæld til realkreditinstitutter		10.050.567	8.205.690
Andre kreditinstitutter		1.721.673	2.919.765
Langfristede gældsforpligtelser	6	11.772.240	11.125.455
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	754.000	616.000
Kreditinstitutter		52.197	25.007
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.253	40.541
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.244.153	1.091.946
Anden gæld		101.101	67.998
Deposita		101.400	101.400
Kortfristede gældsforpligtelser		2.266.104	1.942.892
Gældsforpligtelser i alt		14.038.344	13.068.347
Passiver i alt		14.615.314	13.492.516
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. april 2021	50.000	205.495	255.495
Årets resultat	0	74.453	74.453
Egenkapital 31. marts 2022	50.000	279.948	329.948

Pengestrømsopgørelse 1. april 2021 - 31. marts 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Årets resultat		74.453	145.845
Reguleringer	9	688.969	525.779
Ændring i driftskapital	10	(53.037)	400.086
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		710.385	1.071.710
Renteudbetalinger og lignende		(479.177)	(305.808)
Pengestrømme fra ordinær drift		231.208	765.902
Betalt selskabsskat		77.935	27.234
Pengestrømme fra driftsaktivitet		309.143	793.136
Køb af materielle anlægsaktiver		(1.273.325)	(619.350)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(1.273.325)	(619.350)
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(8.868.123)	(450.310)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		(1.162.092)	(90.874)
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		10.815.000	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	581.700
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		152.207	42.921
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		936.992	83.437
Ændring i likvider		(27.190)	257.223
Kassekredit		(25.007)	(282.230)
Likvider 1. april 2021		(25.007)	(282.230)
Likvider 31. marts 2022		(52.197)	(25.007)
Likvider specificeres således:			
Kassekredit		(52.197)	(25.007)
Likvider 31. marts 2022		(52.197)	(25.007)

Noter til årsrapporten

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	188.792	178.639
	<u>188.792</u>	<u>178.639</u>
der fordeler sig således:		
Bygninger	147.437	137.284
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	41.355	41.355
	<u>188.792</u>	<u>178.639</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	50.000	59.200
Andre finansielle omkostninger	429.177	246.608
	<u>479.177</u>	<u>305.808</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	78.348	119.267
Sambeskatningsbidrag	(57.348)	(77.935)
	<u>21.000</u>	<u>41.332</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u>
Kostpris 1. april 2021	13.411.503	206.774
Tilgang i årets løb	<u>1.273.325</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. marts 2022	<u>14.684.828</u>	<u>206.774</u>
Af- og nedskrivninger 1. april 2021	194.426	58.586
Årets afskrivninger	<u>147.437</u>	<u>41.355</u>
Af- og nedskrivninger 31. marts 2022	<u>341.863</u>	<u>99.941</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022	<u>14.342.965</u>	<u>106.833</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>	<u>5 år</u>

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. april 2021	168.674	49.407
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>78.348</u>	<u>119.267</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. marts 2022	<u>247.022</u>	<u>168.674</u>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	<u>247.022</u>	<u>168.674</u>
	<u>247.022</u>	<u>168.674</u>

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april 2021	Gæld 31. marts 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.649.690	10.596.567	546.000	7.937.000
Andre kreditinstitutter	3.091.765	1.929.673	208.000	890.000
	11.741.455	12.526.240	754.000	8.827.000

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 2022 på 43 måneder og en samlet forpligtelse på 204 t.kr., hvoraf 47 t.kr. forfalder indenfor 1 år.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.597 t.kr. (pr. 31. marts 2021: 8.650 t.kr.) er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2022 udgør 14.343 t.kr. (pr. 31. marts 2021: 13.217 t.kr.) Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2022 udgør 107 t.kr. (pr. 31. december 2021: 148 t.kr.) skønnes 107 t.kr. (pr. 31. marts 2021: 148 t.kr.) at være omfattet af pantsætningen.

Til sikkerhed for bankgæld på 1.982 t.kr. pr. 31. marts 2022 (pr. 31. marts 2021: 3.117 t.kr.) har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt 2.500 t.kr. (pr. 31. marts 2021: 2.500 t.kr.) i ovenstående grunde og bygninger.

Noter til årsrapporten

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle omkostninger	479.177	305.808
Af- og nedskrivninger	188.792	178.639
Skat af årets resultat	21.000	41.332
	<u>688.969</u>	<u>525.779</u>
10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	(58.852)	205.147
Ændring i leverandører mv.	5.815	194.939
	<u>(53.037)</u>	<u>400.086</u>