
Komp Ejendomme ApS

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 33 64 18 93

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/3 2014

Ole Dupont
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Komp Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. marts 2014

Direktion

Ole Dupont
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Komp Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Komp Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 19. marts 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Line Hedam

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Komp Ejendomme ApS
Stenhuggervej 30
5260 Odense M

Telefon: 63156666

CVR-nr.: 33 64 18 93

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemstedskommune: Odense

Direktion

Ole Dupont

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rytterkasernen 21
Postboks 370
5100 Odense C

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabet udlejer ejendom til koncernforbundne selskaber.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på DKK 382.452, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 834.920.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste		687.720	609.711
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-105.880</u>	<u>-103.542</u>
Resultat før finansielle poster		581.840	506.169
Finansielle omkostninger	1	<u>-71.904</u>	<u>-96.418</u>
Resultat før skat		509.936	409.751
Skat af årets resultat	2	<u>-127.484</u>	<u>-102.595</u>
Årets resultat		<u>382.452</u>	<u>307.156</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>382.452</u>	<u>307.156</u>
		<u>382.452</u>	<u>307.156</u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
Grunde og bygninger		5.481.941	5.575.821
Materielle anlægsaktiver	3	5.481.941	5.575.821
Anlægsaktiver		5.481.941	5.575.821
Aktiver		5.481.941	5.575.821

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		754.920	372.468
Egenkapital		834.920	452.468
Hensættelse til udskudt skat		36.709	8.114
Hensatte forpligtelser		36.709	8.114
Gæld til realkreditinstitutter		3.033.256	3.207.862
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.033.256	3.207.862
Gæld til realkreditinstitutter	4	157.057	153.881
Kreditinstitutter		150.911	622.173
Gæld til tilknyttede virksomheder		121.699	14.606
Skyldig selskabsskat sambeskatningskreds		98.889	106.325
Anden gæld		1.048.500	1.010.392
Kortfristede gældsforpligtelser		1.577.056	1.907.377
Gældsforpligtelser		4.610.312	5.115.239
Passiver		5.481.941	5.575.821
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	372.468	452.468
Årets resultat	0	382.452	382.452
Egenkapital 31. december	80.000	754.920	834.920

Noter til årsrapporten

	2013	2012
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	768	0
Andre finansielle omkostninger	71.136	96.418
	71.904	96.418
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	98.889	106.325
Årets udskudte skat	28.595	-3.730
	127.484	102.595
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger
		DKK
Kostpris 1. januar		5.747.523
Tilgang i årets løb		12.000
Kostpris 31. december		5.759.523
Ned- og afskrivninger 1. januar		171.702
Årets afskrivninger		105.880
Ned- og afskrivninger 31. december		277.582
Regnskabsmæssig værdi 31. december		5.481.941
Afskrives over		50 år
Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 udgør DKK 4.750.000.		

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.403.019	2.573.471
Mellem 1 og 5 år	630.237	634.391
Langfristet del	<u>3.033.256</u>	<u>3.207.862</u>
Inden for 1 år	<u>157.057</u>	<u>153.881</u>
	<u>3.190.313</u>	<u>3.361.743</u>

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebrev kr. 1.000.000 med pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på kr.	5.481.941	5.575.821
Selvskyldnerkaution for bankgæld i LakGruppen A/S, max. kr. 6.550.000.		

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Komp Ejendomme ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

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

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.