

Komfort Ejendomme ApS

Stiftsvej 29E, 7120 Vejle Øst

CVR-nr. 39 77 09 46

Årsrapport

1. april 2024 - 31. marts 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2025.

Erik Munkholm

Dirigent

Indholdsfortegnelse

<u>Side</u>	
	Påtegninger
1	Ledelsespåtegning
2	Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab
	Ledelsesberetning
3	Selskabsoplysninger
4	Ledelsesberetning
	Årsregnskab 1. april 2024 - 31. marts 2025
5	Resultatopgørelse
6	Balance
8	Egenkapitalopgørelse
9	Noter
11	Anvendt regnskabspraksis

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2024 - 31. marts 2025 for Komfort Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2024 - 31. marts 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 2. juli 2025

Direktion

Erik Munkholm

Direktør

Thomas Jørgensen

Direktør

Emil Munkholm

Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Komfort Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Komfort Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. april 2024 - 31. marts 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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 revisorers 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.

Vejle, den 1. maj 2025

Attent Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 36 42 72 05

Allan Hess Andersen

statsautoriseret revisor

mne19789

Selskabsoplysninger

Selskabet	Komfort Ejendomme ApS Stiftsvej 29E 7120 Vejle Øst
	CVR-nr.: 39 77 09 46
	Regnskabsår: 1. april 2024 - 31. marts 2025
Direktion	Erik Munkholm, Direktør Thomas Jørgensen, Direktør Emil Munkholm, Direktør
Revisor	Attent Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Roms Hule 8 7100 Vejle
Modervirksomhed	Komfort Holding ApS

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendomsinvestering og virksomhed der er naturlig forbundet hermed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 910 t.kr. mod 937 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 318 t.kr. mod 314 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	909.568	936.760
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-190.614	-207.846
Driftsresultat	718.954	728.914
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.511	19.536
Andre finansielle indtægter	169	193
Øvrige finansielle omkostninger	-314.586	-346.074
Resultat før skat	408.048	402.569
1 Skat af årets resultat	-89.837	-88.566
Årets resultat	318.211	314.003
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	318.211	314.003
Disponeret i alt	318.211	314.003

Balance 31. marts

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
2	13.862.092	14.028.583
3	0	24.123
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.862.092</u>	<u>14.052.706</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>13.862.092</u>	<u>14.052.706</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.834	45.476
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	109.091	84.368
Periodeafgrænsningsposter	<u>14.454</u>	<u>26.533</u>
Tilgodehavender i alt	<u>153.379</u>	<u>156.377</u>
Likvide beholdninger	<u>55.521</u>	<u>98.516</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>208.900</u>	<u>254.893</u>
Aktiver i alt	<u>14.070.992</u>	<u>14.307.599</u>

Balance 31. marts

	2025	2024
Passiver		
<u>Note</u>		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.220.700	902.489
Egenkapital i alt	1.270.700	952.489
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	471.038	396.751
Hensatte forpligtelser i alt	471.038	396.751
Gældsforpligtelser		
Gæld til andre kreditinstitutter	586.804	919.828
Gæld til realkreditinstitutter	8.423.871	8.963.476
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.010.675	9.883.304
4 Kortfristet del af langfristet gæld	980.215	986.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	107.832	34.955
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.166.329	1.947.821
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	15.550	17.358
Anden gæld	48.653	88.521
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.318.579	3.075.055
Gældsforpligtelser i alt	12.329.254	12.958.359
Passiver i alt	14.070.992	14.307.599
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedska- pital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. april 2024	50.000	902.489	952.489
Årets overførte overskud eller underskud	0	318.211	318.211
	50.000	1.220.700	1.270.700

Noter

	2024/25	2023/24
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	15.550	17.358
Årets regulering af udskudt skat	74.287	71.208
	89.837	88.566
	31/3 2025	31/3 2024
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. april 2024	14.702.828	14.702.828
Kostpris 31. marts 2025	14.702.828	14.702.828
Afskrivninger 1. april 2024	-674.245	-507.754
Årets afskrivninger	-166.491	-166.491
Afskrivninger 31. marts 2025	-840.736	-674.245
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2025	13.862.092	14.028.583
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. april 2024	206.774	206.774
Kostpris 31. marts 2025	206.774	206.774
Afskrivninger 1. april 2024	-182.651	-141.296
Årets afskrivninger	-24.123	-41.355
Afskrivninger 31. marts 2025	-206.774	-182.651
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2025	0	24.123

4. **Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 31/3 2025	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/3 2025
Gæld til andre kreditinstitutter	921.816	335.012	586.804
Gæld til realkreditinstitutter	8.967.674	543.803	8.423.871
Deposita	101.400	101.400	0
	9.990.890	980.215	9.010.675

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.968 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2025 udgør 13.862 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 922 t.kr., har selskabet udstedt ejerpantebreve for nominelt 2.500 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger.

6. **Eventualposter**

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået leasingaftaler med en restforpligtelse pr. 31. marts 2025 på 7 måneder og en samlet forpligtelse på 28 t.kr., hvoraf 28 t.kr. forfalder indenfor 1 år.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Komfort Holding ApS, CVR-nr. 41785519, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Komfort 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, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, og administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

Bygninger Brugstid 50 år Restværdi 46%

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

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Leasingkontrakter

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

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Komfort Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kilde-skatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.