

Komfort Ejendomme ApS

Stiftsvej 29E, 7120 Vejle Øst

CVR-nr. 39 77 09 46

Årsrapport

1. april 2023 - 31. marts 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. april 2023 - 31. marts 2024

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 12 Anvendt regnskabspraksis

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 17. maj 2024

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 2023 - 31. marts 2024 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 revisors 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 17. maj 2024

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 2023 - 31. marts 2024
Direktion	Erik Munkholm, Direktør Thomas Jørgensen, Direktør Emil Munkholm, Direktør
Revisor	Attent Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Roms Hule 8 7100 Vejle
Modervirksomhed	Komfort Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 937 t.kr. mod 860 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 314 t.kr. mod 309 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	936.760	859.917
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-207.846	-207.246
Driftsresultat	728.914	652.671
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	19.536	3.000
Andre finansielle indtægter	193	0
Øvrige finansielle omkostninger	-346.074	-251.628
Resultat før skat	402.569	404.043
1 Skat af årets resultat	-88.566	-95.505
Årets resultat	314.003	308.538
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	314.003	308.538
Disponeret i alt	314.003	308.538

Balance 31. marts

Aktiver		
Note	2024	2023
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	14.028.583	14.195.074
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.123	65.478
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.052.706</u>	<u>14.260.552</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>14.052.706</u>	<u>14.260.552</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	45.476	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	84.368	281.816
Periodeafgrænsningsposter	26.533	59.918
Tilgodehavender i alt	<u>156.377</u>	<u>341.734</u>
Likvide beholdninger	98.516	10.804
Omsætningsaktiver i alt	<u>254.893</u>	<u>352.538</u>
Aktiver i alt	<u>14.307.599</u>	<u>14.613.090</u>

Balance 31. marts

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	902.489	588.486
Egenkapital i alt	952.489	638.486
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	396.751	325.543
Hensatte forpligtelser i alt	396.751	325.543
Gældsforpligtelser		
Gæld til andre kreditinstitutter	919.828	1.241.798
Gæld til realkreditinstitutter	8.963.476	9.508.478
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.883.304	10.750.276
4 Kortfristet del af langfristet gæld	986.400	984.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.955	27.786
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.947.821	1.804.244
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	17.358	16.984
Anden gæld	88.521	65.371
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.075.055	2.898.785
Gældsforpligtelser i alt	12.958.359	13.649.061
Passiver i alt	14.307.599	14.613.090
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. april 2023	50.000	588.486	638.486
Årets overførte overskud eller underskud	0	314.003	314.003
	50.000	902.489	952.489

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	17.358	16.984
Årets regulering af udskudt skat	71.208	78.521
	<u>88.566</u>	<u>95.505</u>
	<u>31/3 2024</u>	<u>31/3 2023</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. april 2023	14.702.828	14.684.828
Tilgang i årets løb	0	18.000
Kostpris 31. marts 2024	<u>14.702.828</u>	<u>14.702.828</u>
Afskrivninger 1. april 2023	-507.754	-341.863
Årets afskrivninger	-166.491	-165.891
Afskrivninger 31. marts 2024	<u>-674.245</u>	<u>-507.754</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2024	<u>14.028.583</u>	<u>14.195.074</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. april 2023	206.774	206.774
Kostpris 31. marts 2024	<u>206.774</u>	<u>206.774</u>
Afskrivninger 1. april 2023	-141.296	-99.941
Årets afskrivninger	-41.355	-41.355
Afskrivninger 31. marts 2024	<u>-182.651</u>	<u>-141.296</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2024	<u>24.123</u>	<u>65.478</u>

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/3 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/3 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til andre kreditinstitutter	1.256.828	337.000	919.828	0
Gæld til realkreditinstitutter	9.511.476	548.000	8.963.476	5.127.476
Deposita	101.400	101.400	0	0
	10.869.704	986.400	9.883.304	5.127.476

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.511 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2024 udgør 14.029 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.257 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 2024 på 19 måneder og en samlet forpligtelse på 76 t.kr., hvoraf 48 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 administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af administrationselskabet.

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

Noter

6. Eventualposter (fortsat)

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.

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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	46%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 skat temyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealizationsværdi.

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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominal værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Erik Munkholm

Direktør

Serienummer: 538c6210-347d-4ca9-a067-5ffe5e41ed6a

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-28 09:12:55 UTC



Emil Munkholm

Direktør

Serienummer: 8cbbd7f3-ccba-4843-b2a5-96b1daef3fe

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-29 07:31:58 UTC



Thomas Jørgensen

Direktør

Serienummer: df4eb0cb-506f-4e99-9b96-bc0b11649eb3

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-30 06:19:31 UTC



Allan Hess Andersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 544043c3-3c95-4bfc-b902-763d8536a793

IP: 20.61.xxx.xxx

2024-05-30 06:43:21 UTC



Erik Munkholm

Dirigent

Serienummer: 538c6210-347d-4ca9-a067-5ffe5e41ed6a

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-30 07:35:47 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8BY8P-E7HIY-B7ODH-5YIV7-64TLA-TJZ0S

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**