



## Ejendomsselskabet Komma Huset A/S

Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 40747699

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
09.03.2023

---

**Jesper Kaas Horsbøl**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Komma Huset A/S

Marselisborg Havnevej 52

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 40747699

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Claus Møller, formand

Claus Bruun Rasmussen

Bo Evald Kristensen

## Direktion

Jesper Kaas Horsbøl, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Ejendomsselskabet Komma Huset A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 09.03.2023

## Direktion

**Jesper Kaas Horsbøl**

direktør

## Bestyrelse

**Claus Møller**

formand

**Claus Bruun Rasmussen**

**Bo Evald Kristensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Komma Huset A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Komma Huset A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 09.03.2023

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

#### Chris Middelhede

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45823

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, eje og drive, herunder udleje, samt eventuelt afhænde fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 1.808 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør efter overførslen af årets resultat 24.013 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		2.652.412	2.611.607
Andre eksterne omkostninger		(116.053)	(139.016)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.536.359</b>	<b>2.472.591</b>
Andre finansielle indtægter	1	0	24.973
Andre finansielle omkostninger	2	(218.181)	(252.877)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.318.178</b>	<b>2.244.687</b>
Skat af årets resultat	3	(510.361)	(494.240)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.807.817</b>	<b>1.750.447</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		450.000	360.000
Overført resultat		1.357.817	1.390.447
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.807.817</b>	<b>1.750.447</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		49.000.000	49.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>49.000.000</b>	<b>49.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>49.000.000</b>	<b>49.000.000</b>
Andre tilgodehavender		87.514	18.207
<b>Tilgodehavender</b>		<b>87.514</b>	<b>18.207</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>60.787</b>	<b>237.569</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>148.301</b>	<b>255.776</b>
<b>Aktiver</b>		<b>49.148.301</b>	<b>49.255.776</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		18.500.000	18.500.000
Overført overskud eller underskud		5.513.494	4.155.677
<b>Egenkapital</b>		<b>24.013.494</b>	<b>22.655.677</b>
Udskudt skat		1.316.000	952.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.316.000</b>	<b>952.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.639.093	21.437.397
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>19.639.093</b>	<b>21.437.397</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.798.261	1.803.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.300	32.989
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.859.847	2.067.884
Skyldige sambeskatningsbidrag		146.361	130.240
Anden gæld		332.945	176.589
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.179.714</b>	<b>4.210.702</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>23.818.807</b>	<b>25.648.099</b>
<b>Passiver</b>		<b>49.148.301</b>	<b>49.255.776</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	18.500.000	4.155.677	0	22.655.677
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(450.000)	(450.000)
Årets resultat	0	1.357.817	450.000	1.807.817
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>18.500.000</b>	<b>5.513.494</b>	<b>0</b>	<b>24.013.494</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	24.973
	<b>0</b>	<b>24.973</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	81.723	0
Renteomkostninger i øvrigt	135.283	251.507
Øvrige finansielle omkostninger	1.175	1.370
	<b>218.181</b>	<b>252.877</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	146.361	130.240
Ændring af udskudt skat	364.000	364.000
	<b>510.361</b>	<b>494.240</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	47.912.330
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>47.912.330</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.087.670
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.087.670</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>49.000.000</b>

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,26% pr. 31. december 2022 mod 5,11% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,3 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 5,1 mio.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 1.857 kvm, der består primært af erhvervsudlejning. Ejendommen er beliggende i København. Den faktiske leje pr. kvm for ejendomme udgør 1.409 kr. mod 1.370 kr. sidste år.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, der tidligst kan opsiges i 2028, hvorefter der kan opsiges med 6 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 49.000 t.kr. mod 49.000 t.kr. sidste år. Dette giver en ændring af dagsværdien på 0 t.kr., der er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.798.261	1.803.000	19.639.093	12.489.757
	<b>1.798.261</b>	<b>1.803.000</b>	<b>19.639.093</b>	<b>12.489.757</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Estatus Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 49.000 t.kr.

Selskabet har stillet kaution over for nedenstående selskabers mellemværende med realkreditinstitut.

Ejendomsselskabet Birkemosevej A/S, CVR-nr. 16 74 81 96.

Restgælden udgør 17.145 t.kr. pr. 31.12.2022.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 37.600 t.kr. pr. 31.12.2022.

Ejendomsselskabet Herluf Trolles Torv ApS, CVR-nr. 41 24 49 92.

Restgælden udgør 13.757 t.kr. pr. 31.12.2022.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 32.900 t.kr. pr. 31.12.2022.

Ejendomsselskabet Boeskærvej A/S, CVR-nr. 41 57 00 91.

Restgælden udgør 17.234 t.kr. pr. 31.12.2022.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 42.500 t.kr. pr. 31.12.2022.

Ejendomsselskabet Lundborgvej 18 A/S, CVR-nr. 42 44 98 81.

Restgælden udgør 34.876 t.kr. pr. 31.12.2022.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 74.000 t.kr. pr. 31.12.2022.

Ejendomsselskabet Blumersgade A/S, CVR-nr. 41 71 47 78.

Restgælden udgør 28.089 t.kr. pr. 31.12.2022.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 58.000 t.kr. pr. 31.12.2022.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.