



Ejendomsselskabet Komma Huset A/S

Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C
CVR-nr. 40747699

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.03.2022

Jesper Kaas Horsbøl
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10.03.2022

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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 10.03.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

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 1.750 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Efter overførslen af årets resultat og udbetaling af årets ekstraordinært udloddede udbytte udgør egenkapitalen 22.656 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		2.611.607	3.239.931
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.087.670
Andre eksterne omkostninger		(140.086)	(354.745)
Bruttoresultat		2.471.521	3.972.856
Andre finansielle indtægter	1	24.973	0
Andre finansielle omkostninger	2	(251.807)	(426.769)
Resultat før skat		2.244.687	3.546.087
Skat af årets resultat	3	(494.240)	(780.857)
Årets resultat		1.750.447	2.765.230
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		360.000	0
Overført resultat		1.390.447	2.765.230
Resultatdisponering		1.750.447	2.765.230

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		49.000.000	49.000.000
Materielle aktiver	4	49.000.000	49.000.000
Anlægsaktiver		49.000.000	49.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	360.000
Andre tilgodehavender		18.207	25.428
Tilgodehavender		18.207	385.428
Likvide beholdninger		237.569	1.050.863
Omsætningsaktiver		255.776	1.436.291
Aktiver		49.255.776	50.436.291

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		18.500.000	18.500.000
Overført overskud eller underskud		4.155.677	2.765.230
Egenkapital		22.655.677	21.265.230
Udskudt skat		952.000	588.000
Hensatte forpligtelser		952.000	588.000
Ansvarlig lånekapital		0	3.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		21.437.397	23.240.238
Langfristede gældsforpligtelser	5	21.437.397	26.240.238
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.803.000	1.808.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.989	22.981
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.067.884	0
Skyldig skat		130.240	192.857
Anden gæld		176.589	318.985
Kortfristede gældsforpligtelser		4.210.702	2.342.823
Gældsforpligtelser		25.648.099	28.583.061
Passiver		49.255.776	50.436.291
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	18.500.000	2.765.230	0	21.265.230
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(360.000)	(360.000)
Årets resultat	0	1.390.447	360.000	1.750.447
Egenkapital ultimo	18.500.000	4.155.677	0	22.655.677

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	24.973	0
	24.973	0

2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	251.507	357.159
Øvrige finansielle omkostninger	300	69.610
	251.807	426.769

3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	130.240	192.857
Ændring af udskudt skat	364.000	588.000
	494.240	780.857

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	47.912.330
Kostpris ultimo	47.912.330
Dagsværdireguleringer primo	1.087.670
Dagsværdireguleringer ultimo	1.087.670
Regnskabsmæssig værdi ultimo	49.000.000

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 5,11% pr. 31.12.2021 mod 5,10% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,4 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 5,3 mio.kr.

Størrelsen på ejendommen udgør 1.857 m², der består primært af erhvervsudlejning. Ejendommen er beliggende i Valby. Den faktiske leje pr. m² for ejendomme udgør 1.368 kr. mod 1.272 kr. sidste år.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejer, som tidligst kan opsiges i 2028, hvorefter der kan opsiges med 6 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 49.000 t.kr. i lighed med sidste år.

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

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.803.000	1.808.000	21.437.397	14.268.508
	1.803.000	1.808.000	21.437.397	14.268.508

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Estatus Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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 for følgende selskabers mellemværende med realkreditinstitut:

Ejendomsselskabet Birkemosevej 7 ApS. Restgælden udgør 18.113 t.kr. pr. 31.12.2021.

Dette selskab har sikret prioritetsgælden ved pantsætning af ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 37.600 t.kr. pr. 31.12.2021.

Ejendomsselskabet Herluf Trolles Torv A/S. Restgælden udgør 14.787 t.kr. pr. 31.12.2021.

Dette selskab har sikret prioritetsgælden ved pantsætning af ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 32.900 t.kr. pr. 31.12.2021.

Ejendomsselskabet Boeskærvej A/S. Restgælden udgør 18.314 t.kr. pr. 31.12.2021.

Dette selskab har sikret prioritetsgælden ved pantsætning af ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 42.000 t.kr. pr. 31.12.2021.

Ejendomsselskabet Lundborgvej 18 A/S. Restgælden udgør 36.735 t.kr. pr. 31.12.2021.

Dette selskab har sikret prioritetsgælden ved pantsætning af ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 62.750 t.kr. pr. 31.12.2021.

Ejendomsselskabet Blumersgade A/S. Restgælden udgør 29.673 t.kr. pr. 31.12.2021.

Dette selskab har sikret prioritetsgælden ved pantsætning af ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 58.000 t.kr. pr. 31.12.2021.

I alt udgør den regnskabsmæssige værdi af prioritetsgæld, selskabet kautionerer for 117.662 t.kr. pr. 31.12.2021. Prioritetsgælden er sikret ved pantsætninger af ejendomme, der samlet har en regnskabsmæssig værdi på 233.250 t.kr. pr. 31.12.2021.

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.

Manglende sammenlignelighed

Sidste år var selskabets første regnskabsår, hvilket dækkede over perioden 26.08.2019- 31.12.2020, mens indeværende regnskabsår dækker over perioden 01.01.2021 - 31.12.2021. Som følge heraf er der ikke direkte sammenlignelighed i sammenligningstallene.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele,

renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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 ejendommenes 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 ejendommenes 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

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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 skat

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