

B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Kompas Invest A/S

c/o Direktør Jan Walsøe, Tuborg Havnepark 8, st. th., 2900 Hellerup

CVR-nr. 21 72 81 44

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2016.

Jan Walsøe
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Kompas Invest A/S.

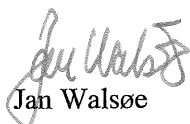
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

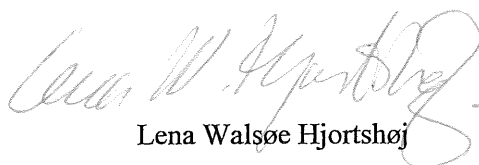
Hellerup, den 19. april 2016

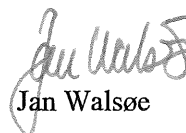
Direktion


Jan Walsøe

Bestyrelse


Lis Pedersen
formand


Lena Walsøe Hjortshøj


Jan Walsøe



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Kompas Invest A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Kompas Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 19. april 2016

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Bent Pallesen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

Kompas Invest A/S
c/o Direktør Jan Walsøe
Tuborg Havnepark 8, st. th.
2900 Hellerup

CVR-nr.: 21 72 81 44
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Lis Pedersen, formand
Lena Walsøe Hjortshøj
Jan Walsøe

Direktion

Jan Walsøe

Revision

Baagøe | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fiolstræde 44, 3. th.
1171 København K



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kompas Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.



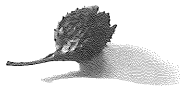
Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>tkr.</u>
Nettoomsætning	2.733.113	2.431
Andre eksterne omkostninger	-359.791	-138
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-773.287	-229
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-27.487	64
Resultat før finansielle poster	1.572.548	2.128
Andre finansielle indtægter	245.532	242
Øvrige finansielle omkostninger	-239.894	-299
Resultat før skat	1.578.186	2.071
3 Skat af årets resultat	-373.801	-388
Årets resultat	1.204.385	1.683
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.204.385	1.683
Disponeret i alt	1.204.385	1.683



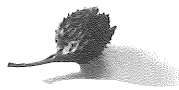
Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	25.380.000	25.380
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.380.000</u>	<u>25.380</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.380.000</u>	<u>25.380</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	296.058	18
	Tilgodehavender i alt	<u>296.058</u>	<u>18</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.309.204	3.831
	Værdipapirer i alt	<u>3.309.204</u>	<u>3.831</u>
	Likvide beholdninger	580	11
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.605.842</u>	<u>3.860</u>
	Aktiver i alt	<u>28.985.842</u>	<u>29.240</u>



Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	1.500.000	1.500
6	Overført resultat	6.915.005	5.711
	Egenkapital i alt	8.415.005	7.211
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	4.123.200	4.129
	Hensatte forpligtelser i alt	4.123.200	4.129
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	15.403.533	15.602
	Deposita	0	1.220
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.403.533	16.822
	Kortfristet del af langfristet gæld	220.000	210
	Gæld til pengeinstitutter	97.935	286
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	219.660	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	258.329	50
	Selskabsskat	212.086	209
	Anden gæld	36.094	323
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.044.104	1.078
	Gældsforpligtelser i alt	16.447.637	17.900
	Passiver i alt	28.985.842	29.240
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			
10 Nærtstående parter			



Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom og investering i værdipapirer.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom er målt til 25.380 tkr. baseret på ledelsens skøn af dagsværdien, hvor denne er fastsat med udgangspunkt i en forventet nettolejeindtægt og et afkast på 8 %. Værdiansættelsen er behæftet med usikkerhed i såvel opadgående som nedadgående retning.

	2015 kr.	2014 tkr.
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	379.901	399
Årets regulering af udskudt skat	-6.100	-11
	<u>373.801</u>	<u>388</u>

4. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar 2015	12.508
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december 2015	<u>12.508</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	12.508
Årets afskrivninger	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>12.508</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>0</u>



Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 tkr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	20.804.579	20.425
Tilgang i årets løb	0	380
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2015	20.804.579	20.805
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	4.575.421	4.575
Årets regulering til dagsværdi	0	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	4.575.421	4.575
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	25.380.000	25.380

6. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.
Egenkapital 1. januar 2015	1.500.000	5.710.620
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.204.385
Egenkapital 31. december 2015	1.500.000	6.915.005

Virksomhedskapitalen består af 1.500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 tkr.
Gæld til realkreditinstitutter	220.000	14.528.000	15.623.533	15.812
Deposita	0	0	0	1.220
	220.000	14.528.000	15.623.533	17.032



Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der stillet sikkerhed i værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.309 tkr. Gælden udgør 98 tkr.

Selskabet har deponeret skadesløsbrev på i alt 14.500 tkr. til sikkerhed for realkreditlån. Skadesløsbrevet giver pant i investeringsejendom. Gælden udgør 12.102 tkr.

9. Eventualposter

Der påhviler ikke selskabet eventualposter mv.

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af virksomhedskapitalen:

Holdingselskabet Dixi ApS, Tuborg Havnepark 14, st. th., 2900 Hellerup

Holdingselskabet Walsøe ApS, Peder Pårs Vej 6, 9000 Aalborg

Holdingselskabet K5 ApS, Tuborg Havnepark 8, st. th., 2900 Hellerup