

# Compaz Ejendomme A/S

Goldbæk Allé 21, 6000 Kolding

CVR-nr. 35 52 17 12

## Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. september 2018

Dirigent:



Søren Jensen





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Compaz Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 7. september 2018  
Direktion:



Søren Jensen

Bestyrelse:



Frede Jensen  
formand



Søren Jensen



Juanita Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Compaz Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Compaz Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

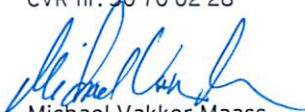
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 7. september 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Michael Vakker Maass

statsaut. revisor

MNE-nr.: mne32772



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn  
Adresse, postnr., by

Compaz Ejendomme A/S  
Goldbæk Allé 21, 6000 Kolding

CVR-nr.  
Hjemstedskommune  
Regnskabsår

35 52 17 12  
Kolding  
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Bestyrelse

Frede Jensen, formand  
Søren Jensen  
Juanita Jensen

Direktion

Søren Jensen

Revisor

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab  
Kolding Åpark 1, 3. sal, 6000 Kolding

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning og drift af bolig- og erhvervsjendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model baseret på ejendommens forventede pengestrømme for de kommende år. Afkastkravet for de enkelte ejendomme er fastsat af ledelsen under hensyntagen til en lang række faktorer, herunder beliggenhed, anvendelsesmuligheder, vedligeholdelsesstand, aktuelle udlejningspriser. Opgørelse efter dagsværdimetoden er forbundet med en vis usikkerhed, og en stigning i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,5 % vil medføre en reduktion af dagsværdien på 2.698 t.kr.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 2.145.950 kr. mod et overskud på 2.234.758 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på 7.534.791 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.073.989	738.842
2	Personaleomkostninger	-19.352	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-9.400	-9.400
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	1.045.237	729.442
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.879.920	2.300.408
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.925.157	3.029.850
3	Finansielle indtægter	2.633	0
	Finansielle omkostninger	-176.572	-164.776
	<b>Resultat før skat</b>	2.751.218	2.865.074
4	Skat af årets resultat	-605.268	-630.316
	<b>Årets resultat</b>	2.145.950	2.234.758
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	150.000
	Overført resultat	2.145.950	2.084.758
		2.145.950	2.234.758

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver	31.364.623	17.150.607
6	Investeringsjendomme	12.633	22.033
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>31.377.256</u>	<u>17.172.640</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>31.377.256</u>	<u>17.172.640</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Likvide beholdninger	<u>520.094</u>	<u>316.329</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>520.094</u>	<u>316.329</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>31.897.350</u></u>	<u><u>17.488.969</u></u>



## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	5.534.791	3.388.841
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	150.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>7.534.791</u>	<u>5.538.841</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	1.153.456	740.660
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>1.153.456</u>	<u>740.660</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	21.576.596	10.196.178
	Deposita	483.598	275.356
		<u>22.060.194</u>	<u>10.471.534</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	775.302	382.491
	Skyldig selskabsskat	192.472	124.664
	Anden gæld	91.400	180.079
	Periodeafgrænsningsposter	89.735	50.700
		<u>1.148.909</u>	<u>737.934</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>23.209.103</u>	<u>11.209.468</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>31.897.350</u>	<u>17.488.969</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Eventualforpligtelser
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2017	2.000.000	3.388.841	150.000	5.538.841
Overført via resultatdisponering	0	2.145.950	0	2.145.950
Udloddet udbytte	0	0	-150.000	-150.000
<b>Egenkapital 30. juni 2018</b>	<b>2.000.000</b>	<b>5.534.791</b>	<b>0</b>	<b>7.534.791</b>

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Compaz Ejendomme A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investerings ejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Compaz A/S-koncernens selskaber.

Compaz A/S er administrations selskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knyttet sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre eksterne omkostninger.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Compaz A/S-koncernens danske dattervirksomheder.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdien.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

kr.	2017/18	2016/17	
<b>2 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	12.000	0	
Andre omkostninger til social sikring	325	0	
Andre personaleomkostninger	7.027	0	
	<u>19.352</u>	<u>0</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>0</u>	
<b>3 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.633	0	
	<u>2.633</u>	<u>0</u>	
kr.	2017/18	2016/17	
<b>4 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	192.472	124.664	
Årets regulering af udskudt skat	412.796	505.652	
	<u>605.268</u>	<u>630.316</u>	
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>			
kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. juli 2017	13.756.280	47.000	13.803.280
Tilgang i årets løb	12.334.096	0	12.334.096
Kostpris 30. juni 2018	<u>26.090.376</u>	<u>47.000</u>	<u>26.137.376</u>
Opskrivninger 1. juli 2017	3.394.327	0	3.394.327
Årets opskrivning	1.879.920	0	1.879.920
Opskrivninger 30. juni 2018	<u>5.274.247</u>	<u>0</u>	<u>5.274.247</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017	0	24.967	24.967
Årets afskrivninger	0	9.400	9.400
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018	<u>0</u>	<u>34.367</u>	<u>34.367</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>31.364.623</u>	<u>12.633</u>	<u>31.377.256</u>

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på 1.658 t.kr. og et afkastkrav på 5 % - 5,5 %. Afkastkravet er fastlagt under hensynstagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100 %, af ejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på 2.096 t.kr. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse.

#### 7 Eventualforpligtelser

##### **Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, Compaz A/S. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 22.352 t.kr. pr. 30. juni 2018 er stillet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 31.365 t.kr.

#### 9 Nærtstående parter

##### **Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Compaz A/S	Goldbæk Allé 21, 6000 Kolding