

# Compaz Ejendomme A/S

Goldbæk Allé 21, 6000 Kolding

CVR-nr. 35 52 17 12

## Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. august 2019

Dirigent:



Søren Jensen





## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	<b>6</b>
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 2018 - 30. juni 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

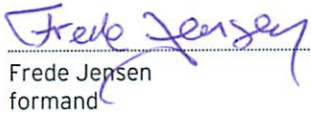
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 29. august 2019  
Direktion:



Søren Jensen

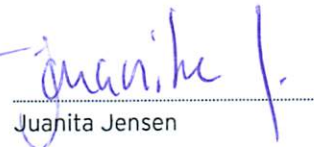
Bestyrelse:



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 2018 - 30. juni 2019 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 29. august 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Michael Vakker Maass  
statsaut. revisor  
mne32772



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Compaz Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Goldbæk Allé 21, 6000 Kolding
CVR-nr.	35 52 17 12
Hjemstedskommune	Kolding
Regnskabsår	1. juli 2018 - 30. juni 2019
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 erhvervsejendomme.

### 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 2.731 t.kr.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på 2.465.557 kr. mod et overskud på 2.145.950 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på 10.000.348 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.715.970</b>	<b>1.073.989</b>
2	Personaleomkostninger	-117.739	-19.352
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-6.400	-9.400
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.591.831</b>	<b>1.045.237</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.845.378	1.879.920
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.437.209</b>	<b>2.925.157</b>
3	Finansielle indtægter	33.118	2.633
4	Finansielle omkostninger	-309.356	-176.572
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.160.971</b>	<b>2.751.218</b>
5	Skat af årets resultat	-695.414	-605.268
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.465.557</b>	<b>2.145.950</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	2.465.557	2.145.950
		<b>2.465.557</b>	<b>2.145.950</b>

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Balance

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	33.210.000	31.364.623
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.233	12.633
		<u>33.216.233</u>	<u>31.377.256</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>33.216.233</u>	<u>31.377.256</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.493.000	0
		<u>1.493.000</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	16.030	520.094
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.509.030</u>	<u>520.094</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>34.725.263</u>	<u>31.897.350</u>



Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Balance

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	8.000.348	5.534.791
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>10.000.348</u>	<u>7.534.791</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	1.559.050	1.153.456
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>1.559.050</u>	<u>1.153.456</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	20.802.791	21.576.596
	Deposita	492.406	483.598
		<u>21.295.197</u>	<u>22.060.194</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	776.446	775.302
	Skyldig selskabsskat	289.820	192.472
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	600.000	0
	Anden gæld	63.108	91.400
	Periodeafgrænsningsposter	141.294	89.735
		<u>1.870.668</u>	<u>1.148.909</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>23.165.865</u>	<u>23.209.103</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>34.725.263</u>	<u>31.897.350</u>

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



## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2018	2.000.000	5.534.791	7.534.791
Overført via resultatdisponering	0	2.465.557	2.465.557
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>2.000.000</b>	<b>8.000.348</b>	<b>10.000.348</b>

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Compaz Ejendomme A/S for 2018/19 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.).

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

### 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 administrationselskab 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 2018 - 30. juni 2019

### 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 acontoskatte.

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 2018 - 30. juni 2019

## Noter

kr.	2018/19	2017/18	
<b>2 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	102.000	12.000	
Andre omkostninger til social sikring	0	325	
Andre personaleomkostninger	15.739	7.027	
	<u>117.739</u>	<u>19.352</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
<b>3 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	33.118	2.633	
	<u>33.118</u>	<u>2.633</u>	
<b>4 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	9.082	0	
Andre finansielle omkostninger	300.274	176.572	
	<u>309.356</u>	<u>176.572</u>	
kr.	2018/19	2017/18	
<b>5 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	289.820	192.472	
Årets regulering af udskudt skat	405.594	412.796	
	<u>695.414</u>	<u>605.268</u>	
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>			
kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. juli 2018	26.090.376	47.000	26.137.376
Kostpris 30. juni 2019	26.090.376	47.000	26.137.376
Opskrivninger 1. juli 2018	5.274.247	0	5.274.247
Årets opskrivning	1.845.377	0	1.845.377
Opskrivninger 30. juni 2019	7.119.624	0	7.119.624
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	0	34.367	34.367
Årets afskrivninger	0	6.400	6.400
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	0	40.767	40.767
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<u>33.210.000</u>	<u>6.233</u>	<u>33.216.233</u>

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 7 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 1.715 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 2.146 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.

#### 8 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.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 21.579 t.kr. pr. 30. juni 2019 er stillet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 33.210 t.kr.

#### 10 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