

# Compaz Ejendomme A/S

Goldbæk Allé 21, 6000 Kolding

CVR-nr. 35 52 17 12



## Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 11. oktober 2016

Som dirigent:

Søren Jensen



Building a better  
working world

## Indhold

|  |    |
|--|----|
| Ledelsespåtegning                        | 2  |
| Den uafhængige revisors erklæringer      | 3  |
| Ledelsesberetning                        | 4  |
| Oplysninger om selskabet                 | 4  |
| Beretning                                | 5  |
| Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016 | 6  |
| Resultatopgørelse                        | 6  |
| Balance                                  | 7  |
| Egenkapitalopgørelse                     | 9  |
| Noter                                    | 10 |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Compaz Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 11. oktober 2016  
Direktion:

  
-----  
Søren Jensen

Bestyrelse:

  
-----  
Frede Jensen  
formand  
-----  
Søren Jensen  
-----  
Juanita Jensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Compaz Ejendomme A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Compaz Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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.


### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 11. oktober 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Michael Vakker Maass  
statsaut. revisor

## 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 2015 - 30. juni 2016  |
| Bestyrelse           | Frede Jensen, formand<br>Søren Jensen<br>Juanita Jensen                                 |
| Direktion            | Søren Jensen  |
| Revision             | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Kolding Åpark 1, 3. sal, 6000 Kolding |

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/2016 udviser et overskud på 215.530 kr. mod -90.479 kr. (underskud) sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på 2.304.084 kr. Selskabet har i 2015/2016 ændret værdiansættelsesprincip (ændring af anvendt regnskabspraksis) på investeringsejendomme fra kostprismetode til dagsværdimetode i henhold til årsregnskabsloven §38. Ændringen har i året påvirket selskabets egenkapital positivt med 974 t.kr. efter udskudt skat.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Resultatopgørelse

| Note | kr.   | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|------|---|----------------|----------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>  | 493.465        | 82.419         |
|      | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -6.567         | -117.332       |
|      | <b>Resultat af primær drift</b>                                   | 486.898        | -34.913        |
|      | Finansielle omkostninger  | -210.576       | -81.169        |
|      | <b>Resultat før skat</b>  | 276.322        | -116.082       |
| 2    | Skat af årets resultat  | -60.792        | 25.603         |
|      | <b>Årets resultat</b>   | <u>215.530</u> | <u>-90.479</u> |
|      |   |                |                |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |                |                |
|      | Overført resultat   | <u>215.530</u> | <u>-90.479</u> |
|      |   | <u>215.530</u> | <u>-90.479</u> |

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Balance

| Note | kr.  | <u>2015/16</u>           | <u>2014/15</u>          |
|------|--|--------------------------|-------------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                               |                          |                         |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                         |                          |                         |
| 3    | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |                          |                         |
|      | Grunde og bygninger                          | 14.606.825               | 6.947.315               |
|      | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 31.433                   | 21.000                  |
|      |  | <u>14.638.258</u>        | <u>6.968.315</u>        |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <u>14.638.258</u>        | <u>6.968.315</u>        |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                          |                         |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                       |                          |                         |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                        | 1.028                   |
|      | Udskudte skatteaktiver                       | 0                        | 33.115                  |
|      | Andre tilgodehavender                        | 0                        | 125                     |
|      |  | <u>0</u>                 | <u>34.268</u>           |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <u>47.589</u>            | <u>13.403</u>           |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <u>47.589</u>            | <u>47.671</u>           |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <u><u>14.685.847</u></u> | <u><u>7.015.986</u></u> |



## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Balance

| Note | kr.  | 2015/16           | 2014/15          |
|------|--|-------------------|------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>                                    |                   |                  |
|      | <b>Egenkapital</b>                                 |                   |                  |
|      | Selskabskapital                                    | 1.000.000         | 1.000.000        |
|      | Overført resultat                                  | 1.304.083         | 114.670          |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>2.304.083</b>  | <b>1.114.670</b> |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |                   |                  |
|      | Udskudt skat                                       | 235.008           | 0                |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>235.008</b>    | <b>0</b>         |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                          |                   |                  |
|      | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |                   |                  |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                     | 10.745.619        | 4.605.551        |
|      | Deposita   | 275.100           | 135.600          |
|      |  | <b>11.020.719</b> | <b>4.741.151</b> |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |                   |                  |
|      | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 217.499           | 172.102          |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 800.000           | 868.608          |
|      | Skyldig selskabsskat                               | 67.353            | 0                |
|      | Anden gæld   | 23.485            | 101.755          |
|      | Periodeafgrænsningsposter                          | 17.700            | 17.700           |
|      |  | <b>1.126.037</b>  | <b>1.160.165</b> |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>12.146.756</b> | <b>5.901.316</b> |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                              | <b>14.685.847</b> | <b>7.015.986</b> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 4 Sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualforpligtelser
- 6 Nærtstående parter

**Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016****Egenkapitalopgørelse**

| kr.                                 | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>     |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2015            | 1.000.000              | 114.670                  | 1.114.670        |
| Årets resultat                      | 0                      | 215.530                  | 215.530          |
| Ændring af anvendt regnskabspraksis | 0                      | 973.883                  | 973.883          |
| <b>Egenkapital 30. juni 2016</b>    | <u>1.000.000</u>       | <u>1.304.083</u>         | <u>2.304.083</u> |

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Compaz Ejendomme A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er i regnskabsåret ændret indregningsmetode for investeringsejendomme. Måling af investeringsejendom er ændret fra kostprismetode til dagsværdimetode i henhold til ÅRL §38 vedrørende investeringsejendomme. I overensstemmelse med overgangsbestemmelse i årsregnskabsloven indregnes effekten i overgangsåret direkte på egenkapitalen. Den beløbsmæssige effekt på indeværende regnskabsår udgøres af en positiv påvirkning af værdien af grunde og bygninger med 1.248 tkr. og en positiv påvirkning af egenkapitalen pr. 30. juni 2016 med 974 tkr. efter udskudt skat.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### 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

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

##### Finansielle 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 selskabskat med skattemyndighederne.

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi.

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

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres 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.

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

| kr.  | 2015/16       | 2014/15        |
|--|---------------|----------------|
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                |               |                |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 67.353        | -1.028         |
| Årets regulering af udskudt skat               | -6.561        | -24.575        |
|  | <u>60.792</u> | <u>-25.603</u> |

#### 3 Materielle anlægsaktiver

| kr.  | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | I alt             |
|--|---------------------|---|-------------------|
| Kostpris 1. juli 2015                      | 7.101.963           | 30.000                                  | 7.131.963         |
| Tilgang i årets løb                        | 6.410.943           | 17.000                                  | 6.427.943         |
| Kostpris 30. juni 2016                     | <u>13.512.906</u>   | <u>47.000</u>                           | <u>13.559.906</u> |
| Værdireguleringer 1. juli 2015             | 0                   | 0                                       | 0                 |
| Ændring af anvendt regnskabspraksis        | 1.093.919           | 0                                       | 1.093.919         |
| Værdireguleringer 30. juni 2016            | <u>1.093.919</u>    | <u>0</u>                                | <u>1.093.919</u>  |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2015         | 154.648             | 9.000                                   | 163.648           |
| Ændring af anvendt regnskabspraksis        | -154.648            | 0                                       | -154.648          |
| Årets afskrivninger                        | 0                   | 6.567                                   | 6.567             |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2016        | <u>0</u>            | <u>15.567</u>                           | <u>15.567</u>     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b> | <u>14.606.825</u>   | <u>31.433</u>                           | <u>14.638.258</u> |

#### 4 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 10.963 t.kr. pr. 30. juni 2016 er stillet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 14.607 t.kr.

#### 5 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.

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 6 Nærtstående parter

Compaz Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets 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 |