

Compaz Ejendomme A/S

Goldbæk Allé 21, 6000 Kolding

CVR-nr. 35 52 17 12



Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 4. september 2017

Som dirigent:



.....
Søren Jensen



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Compaz Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 4. september 2017
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 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 2016 - 30. juni 2017 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 4. september 2017
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 2016 - 30. juni 2017
Bestyrelse	Frede Jensen, formand Søren Jensen Juanita Jensen
Direktion	Søren Jensen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Kolding Åpark 1, 3. sal, 6000 Kolding

Ledelsesberetning

Beretning

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. På grund af manglende oplysninger om nylige handelspriser for sammenlignelige ejendomme er den opgjorte dagsværdi forbundet med en hvis usikkerhed. Det benyttede afkastkrav udgør 5,25 % - 5,5 % pr. 30/06 2017 (6 % pr. 30/6 2016). En stigning i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,5% vil medføre en reduktion af dagsværdien på t.kr. 1.457.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 2.234.758 kr. mod 215.530 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på 5.538.841 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	738.842	493.465
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-9.400	-6.567
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	729.442	486.898
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.300.408	0
	Resultat før finansielle poster	3.029.850	486.898
	Finansielle omkostninger	-164.776	-210.576
	Resultat før skat	2.865.074	276.322
3	Skat af årets resultat	-630.316	-60.792
	Årets resultat	<u>2.234.758</u>	<u>215.530</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	150.000	0
	Overført resultat	2.084.758	215.530
		<u>2.234.758</u>	<u>215.530</u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver	17.150.607	14.606.825
5	Investeringsejendomme	22.033	31.433
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>17.172.640</u>	<u>14.638.258</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.172.640</u>	<u>14.638.258</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	<u>316.329</u>	<u>47.589</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>316.329</u>	<u>47.589</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>17.488.969</u></u>	<u><u>14.685.847</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	2.000.000	1.000.000
	Overført resultat	3.388.841	1.304.083
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000	0
	Egenkapital i alt	5.538.841	2.304.083
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	740.660	235.008
	Hensatte forpligtelser i alt	740.660	235.008
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	10.196.178	10.745.619
	Deposita	275.356	275.100
		10.471.534	11.020.719
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	382.491	217.499
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	800.000
	Skyldig selskabsskat	124.664	67.353
	Anden gæld	180.079	23.485
	Periodeafgrænsningsposter	50.700	17.700
		737.934	1.126.037
	Gældsforpligtelser i alt	11.209.468	12.146.756
	PASSIVER I ALT	17.488.969	14.685.847

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

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	1.000.000	1.304.083	0	2.304.083
Kapitalforhøjelse	1.000.000	0	0	1.000.000
Overført, jf. resultatdisponering	0	2.084.758	150.000	2.234.758
Egenkapital 30. juni 2017	2.000.000	3.388.841	150.000	5.538.841

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Compaz Ejendomme A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Endvidere var selskabets investeringsejendomme i årsregnskabet for 2015/16 præsenteret i balancen i en post benævnt "Grunde og bygninger". Dette er for 2016/17 og i sammenligningstallene ændret til en post benævnt "Investeringsejendomme" og har ikke påvirket resultat eller egenkapital men udelukkende præsentation.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter 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 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.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

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

Compaz A/S er administrationsselskab 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.

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 nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2016/17	2015/16
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	124.664	67.353
Årets regulering af udskudt skat	505.652	-6.561
	<u>630.316</u>	<u>60.792</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringssejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. juli 2016	13.512.906	47.000	13.559.906
Tilgang i årets løb	243.374	0	243.374
Kostpris 30. juni 2017	<u>13.756.280</u>	<u>47.000</u>	<u>13.803.280</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016	1.093.919	0	1.093.919
Årets opskrivning	2.300.408	0	2.300.408
Værdireguleringer 30. juni 2017	<u>3.394.327</u>	<u>0</u>	<u>3.394.327</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	0	15.567	15.567
Årets afskrivninger	0	9.400	9.400
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	<u>0</u>	<u>24.967</u>	<u>24.967</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>17.150.607</u>	<u>22.033</u>	<u>17.172.640</u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

5 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 924 t.kr. og et afkastkrav på 5,25 % - 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 1.201 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.

Investeringsejendommene er i juni måned 2017 vurderet til samlet 17.088 t.kr. af ekstern mægler.

6 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.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 10.579 t.kr. pr. 30. juni 2017 er stillet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 17.151 t.kr.

8 Nærtstående parter

Ejerforhold

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

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