

# Compaz Ejendomme A/S

CVR-nr. 35 52 17 12

Goldbæk Allé 21, 6000 Kolding

## Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23.juli 2023.

Dirigent:

---

Søren Jensen

## Indhold

Ledelsespåtegning .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Årsregnskab 1. juli 2022 – 30. juni 2023.....	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 2022 - 30. juni 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 23.juli 2023.

**Direktion:**

***Søren Jensen***

direktør

**Bestyrelse:**

***Frede Jensen***

formand

***Søren Jensen***

***Juanita Jensen***

## 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 2022 - 30. juni 2023

Bestyrelse Frede Jensen, formand  
Søren Jensen  
Juanita Jensen

Direktion Søren Jensen, direktør

## 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 5.361 t.kr.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 544.833 mod et overskud på kr. 693.163 sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 14.427.022.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. juli 2022 – 30. juni 2023

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23	2021/22
	<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	2.488.056	1.812.717
2	Personaleomkostninger	-122.488	-681.311
	Af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	0	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	2.365.568	1.131.406
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.230.525	289.250
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	135.043	1.420.656
3	Finansielle indtægter	42.499	81.887
4	Finansielle omkostninger	-876.046	-613.872
	<b>Resultat før skat</b>	-698.504	888.671
5	Skat af årets resultat	-153.671	195.508
	<b>Årets resultat</b>	-544.833	693.163
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	544.833	693.163
		544.833	693.163

## Årsregnskab 1. juli 2022 – 30. juni 2023

### Balance

Note	kr.	2022/23	2021/22
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
7	Investeringsejendomme	48.980.000	48.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>48.980.000</b>	<b>48.000.000</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	720.000	875.000
	Tilgodehavender lejere	8.000	6.500
		728.000	881.500
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>100.347</b>	<b>115.064</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>828.347</b>	<b>996.564</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>49.808.347</b>	<b>48.996.564</b>

## Årsregnskab 1. juli 2022 – 30. juni 2023

### Balance

Note	kr.	2022/23	2021/22
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	2.500.000	2.500.000
	Overført resultat	11.927.022	12.718.855
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.427.022</b>	<b>14.971.855</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	2.057.715	2.548.430
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.057.715</b>	<b>2.548.430</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	31.298.033	29.181.238
	Rentefrit lån, SKAT	0	120.011
	Deposita	805.999	725.906
		<b>32.104.032</b>	<b>30.027.155</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet det af langfristede gældsforpligtelser	668.915	946.000
	Skyldig selskabsskat	337.045	131.872
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	0
	Anden gæld	33.948	275.852
	Periodeafgrænsningsposter	179.670	95.400
		<b>1.219.578</b>	<b>1.449.124</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>49.808.347</b>	<b>48.996.564</b>

1	Anvendt regnskabspraksis
8	Eventualforpligtelser
9	Sikkerhedsstillelser
10	Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. juli 2022 – 30. juni 2023

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Forslået udbytte for året	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	2.500.000	12.471.855		14.971.855
Overført via resultatdisponering		-544.833		-544.833
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>2.500.000</b>	<b>11.927.022</b>		<b>14.427.022</b>

## Årsregnskab 1. juli 2022 – 30. juni 2023

### Noter

#### Noter

1

#### **Anvendt regnskabspraksis**

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

#### **Præsentationsvaluta**

Årsregnskabet er aflagt i danske krone (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/bruttotab**

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

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision og regnskabsmæssig assistance m.v.

##### **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 2022 – 30. juni 2023

### 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**

##### **Forslået 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 blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 2022 – 30. juni 2023

### Noter

	kr.	2022/23	2021/22	
<b>2</b>	<b>Personaleomkostninger</b>			
	Lønninger	73.063	640.850	
	Andre omkostninger til social sikring	0	0	
	Andre personaleomkostninger	49.425	40.461	
		<b>122.488</b>	<b>681.311</b>	
<b>3</b>	<b>Finansielle indtægter</b>			
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	42.499	81.887	
		<b>42.499</b>	<b>81.887</b>	
<b>4</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Renteomkostninger til selskabsdeltagere	0	261	
	Kautionspræmie til selskabsdeltagere	302.370	301.416	
	Andre omkostninger	573.676	312.195	
		<b>876.046</b>	<b>613.872</b>	
<b>5</b>	<b>Skat af årets resultat</b>			
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	337.045	131.872	
	Årets regulering af udskudt skat	-490.716	63.635	
		<b>-153.671</b>	<b>195.507</b>	
<b>6</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>			
	Kostpris 1. juli 2022	36.261.575	47.000	36.308.575
	Årets tilgang	3.210.525		3.210.525
	Årets afgang			
	Kostpris 30. juni 2023	39.472.100	47.000	39.519.100
	Opskrivninger 1. juli 2022	11.738.425		11.738.425
	Årets opskrivning	-2.230.525		-2.230.525
	Opskrivninger 30. juni 2023	9.507.900		9.507.900
	Af- og nedskrivninger 1. juli 2022		47.000	47.000
	Årets afskrivninger			
	Af- og nedskrivninger 30. juni 2023		47.000	47.000
	<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>48.980.000</b>	<b>0</b>	<b>48.980.000</b>

## Årsregnskab 1. juli 2022 – 30. juni 2023

### Noter

#### 7 **Investeringsjendomme**

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsjendomme 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 t.kr. 2.716 og et afkastkrav på 5,25 % - 8,75 %. Det vægtede afkast er 5,55%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100 %, af ejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.kr. 3.466. 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**

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 t.kr. 31.967 pr. 30. juni 2023 er stillet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 48.980.

#### 10 **Nærtstående parter**

##### **Ejerforhold**

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

##### **Navn**

Søren Jensen

##### **Bopæl/Hjemsted**

Goldbæk Allé 21, 6000 Kolding