

Compaz Ejendomme A/S

CVR-nr. 35 52 17 12

Goldbæk Allé 21, 6000 Kolding

Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. november 2020.

Dirigent:

Søren Jensen

Indhold

Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2019 – 30. juni 2020.....	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 2019 - 30. juni 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 11. november 2020

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 2019 - 30. juni 2020

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 4.212 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på 1.258.014 kr. mod et overskud på 2.465.557 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på 12.264.171 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. juli 2019 – 30. juni 2020

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019/20	2018/19
	Bruttofortjeneste/-tab	1.998.257	1.715.970
2	Personaleomkostninger	-207.303	-117.739
	Af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	-6.233	-6.400
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.784.721	1.591.831
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	713.125	1.845.378
	Resultat før finansielle poster	2.497.846	3.437.209
3	Finansielle indtægter	78.870	33.118
4	Finansielle omkostninger	-963.878	-309.356
	Resultat før skat	1.612.838	3.160.971
5	Skat af årets resultat	-354.824	-695.414
	Årets resultat	1.258.014	2.465.557
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.258.014	2.465.557
		1.258.014	2.465.557

Årsregnskab 1. juli 2019 – 30. juni 2020

Balance

Note	kr.	2019/20	2018/19
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Finansielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	40.770.000	33.210.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	6.233
	Anlægsaktiver i alt	40.770.000	33.216.233
	Omstætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	2.190.000	1.493.000
	Likvide beholdninger	11.321	16.030
	Omsætningsaktiver i alt	2.201.321	1.509.030
	AKTIVER I ALT	42.971.321	34.725.263

Årsregnskab 1. juli 2019 – 30. juni 2020

Balance

Note	kr.	2019/20	2018/19
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	2.500.000	2.000.000
	Overført resultat	9.764.171	8.000.348
	Egenkapital i alt	12.264.171	10.000.348
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.037.523	1.559.050
	Hensatte forpligtelser i alt	2.037.523	1.559.050
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	26.624.334	20.802.791
	Deposita	598.156	492.406
		27.222.490	21.295.197
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	923.736	776.446
	Skyldig selskabsskat	190.670	289.820
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	100.000	600.000
	Anden gæld	74.597	63.108
	Periodeafgrænsningsposter	158.134	141.294
		1.447.137	1.870.668
	Gældsforpligtelser i alt	28.669.627	23.165.865
	PASSIVER I ALT	42.971.321	34.725.263

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 8 Eventualforpligtelser
 9 Sikkerhedsstillelser
 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. juli 2019 – 30. juni 2020

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Forslået udbytte for året	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	2.000.000	8.000.348		10.000.348
Tilgang ved fusion		1.005.809		1.005.809
Overført via resultatdisponering		1.258.014		1.258.014
Forhøjelse af selskabskapital	500.000	-500.000		0
Egenkapital 30. juni 2020	2.500.000	9.764.171		12.624.171

Årsregnskab 1. juli 2019 – 30. juni 2020

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 2019 – 30. juni 2020

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 2019 – 30. juni 2020

Noter

	kr.	2019/20	2018/19
2	Personaleomkostninger		
	Lønninger	185.000	102.000
	Andre omkostninger til social sikring	0	0
	Andre personaleomkostninger	22.303	15.739
		<u>207.303</u>	<u>117.739</u>
3	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	78.870	33.118
		<u>78.870</u>	<u>33.118</u>
4	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger til selskabsdeltagere	21.822	9.082
	Kautionspræmie til selskabsdeltagere	382.667	0
	Andre omkostninger	559.389	300.274
		<u>963.878</u>	<u>309.359</u>
5	Skat af årets resultat		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	190.670	289.820
	Årets regulering af udskudt skat	164.154	405.594
		<u>354.824</u>	<u>695.414</u>
6	Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.		I alt
	Kostpris 1. juli 2019	25.935.726	47.000
			<u>25.982.726</u>
	Årets tilgang	5.418.154	
	Årets afgang		
			<u>5.418.154</u>
	Kostpris 30. juni 2020	31.353.880	47.000
			<u>31.400.880</u>
	Opskrivninger 1. juli 2019	7.274.274	
	Opskrivninger ved fusion	1.428.721	
	Årets opskrivning	713.125	
			<u>7.274.274</u>
	Opskrivninger 30. juni 2020	9.416.120	
			<u>9.416.120</u>
	Af- og nedskrivninger 1. juli 2019		40.767
	Årets afskrivninger		6.233
			<u>40.767</u>
	Af- og nedskrivninger 30. juni 2020		47.000
			<u>47.000</u>
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>40.770.000</u>	<u>0</u>
			<u>40.770.000</u>

Årsregnskab 1. juli 2019 – 30. juni 2020

Noter

7 **Investerings ejendomme**

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investerings ejendomme 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 2.106 t.kr. og et afkastkrav på 5 % - 5,3 %. 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 2.644 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**

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 27.548 t.kr. pr. 30. juni 2020 er stillet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 40.770 t.kr.

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