

Compaz Ejendomme A/S

CVR-nr. 35 52 17 12

Goldbæk Allé 21, 6000 Kolding

Årsrapport 2023/24

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2024.

Dirigent:

Søren Jensen

Indhold

Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2023 – 30. juni 2024.....	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 2023 - 30. juni 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 2. juli 2024.

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 2023 - 30. juni 2024

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 3.790 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på kr. 632.555 mod et underskud på kr. 544.833 sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på kr. 10.964.467.

Underskuddet er især påvirket af nedskrivninger på ejendommene på t.kr. 1.870, og det var derfor forventeligt grundet det rentemæssige miljø for finansiering. Samlet er ejendommene i de sidste to regnskabsår nedskrevet med i alt t.kr. 4.100 grundet stigninger i afkastkravene for ejendomsinvesteringer.

Der forventes overskud i de kommende år, da ejendommene forventeligt ikke skal nedskrives i nævneværdig grad.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. juli 2023 – 30. juni 2024

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023/24	2022/23
	Bruttofortjeneste/-tab	2.847.905	2.488.056
2	Personaleomkostninger	-269.442	-122.488
	Af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.578.463	2.365.568
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.870.000	-2.230.525
	Resultat før finansielle poster	708.463	135.043
3	Finansielle indtægter	23.823	42.499
4	Finansielle omkostninger	-1.543.254	-876.046
	Resultat før skat	-810.968	-698.504
5	Skat af årets resultat	178.413	153.671
	Årets resultat	-632.555	-544.833
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-632.555	-544.833
		-632.555	-544.833

Årsregnskab 1. juli 2023 – 30. juni 2024

Balance

Note	kr.	2023/24	2022/23
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Finansielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	47.110.000	48.980.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	Anlægsaktiver i alt	47.110.000	48.980.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	720.000
	Tilgodehavender lejere	0	8.000
		0	728.000
	Likvide beholdninger	9.191	100.347
	Omsætningsaktiver i alt	9.191	828.347
	AKTIVER I ALT	47.119.191	49.808.347

Årsregnskab 1. juli 2023 – 30. juni 2024

Balance

Note	kr.	2023/24	2022/23
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	2.500.000	2.500.000
	Overført resultat	8.464.467	11.927.022
	Egenkapital i alt	10.964.467	14.427.022
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.680.338	2.057.715
	Hensatte forpligtelser i alt	1.680.338	2.057.715
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	30.585.499	31.298.033
	Rentefrit lån, SKAT	0	0
	Deposita/forudbetalt leje	943.258	805.999
		31.528.757	32.104.032
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet det af langfristede gældsforpligtelser	695.916	668.915
	Skyldig selskabsskat	171.964	337.045
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.900.000	0
	Anden gæld	146.052	33.948
	Periodeafgrænsningsposter	31.697	179.670
		2.945.629	1.219.578
	Gældsforpligtelser i alt		
	PASSIVER I ALT	47.119.191	49.808.347
1	Anvendt regnskabspraksis		
8	Eventualforpligtelser		
9	Sikkerhedsstillelser		
10	Nærtstående parter		

Årsregnskab 1. juli 2023 – 30. juni 2024

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Forslået udbytte for året	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	2.500.000	11.927.022		14.427.022
Overført via resultatdisponering		-632.555		-632.555
Udloddet udbytte		-2.830.000		-2.830.000
Egenkapital 30. juni 2024	2.500.000	8.464.467		10.964.467

Årsregnskab 1. juli 2023 – 30. juni 2024

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.).

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 2023 – 30. juni 2024

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 2023 – 30. juni 2024

Noter

	kr.	2023/24	2022/23
2	Personaleomkostninger		
	Lønninger	201.447	73.063
	Andre omkostninger til social sikring	0	0
	Andre personaleomkostninger	67.995	49.425
		<u>269.442</u>	<u>122.488</u>
3	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	23.823	42.499
		<u>23.823</u>	<u>42.499</u>
4	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger til selskabsdeltagere	63.730	0
	Kautionspræmie til selskabsdeltagere	315.374	302.370
	Andre omkostninger	1.164.150	573.676
		<u>1.543.254</u>	<u>876.046</u>
5	Skat af årets resultat		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	198.964	337.045
	Årets regulering af udskudt skat	-377.377	-490.716
		<u>-178.413</u>	<u>-153.671</u>
6	Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.		I alt
	Kostpris 1. juli 2023	<u>39.472.100</u>	<u>39.472.100</u>
	Årets tilgang		
	Årets afgang		
	Kostpris 30. juni 2024	<u>39.472.100</u>	<u>39.472.100</u>
	Opskrivninger 1. juli 2023	9.507.900	9.507.900
	Årets opskrivning	<u>-1.870.000</u>	<u>-1.870.000</u>
	Opskrivninger 30. juni 2024	7.637.900	7.637.900
	Af- og nedskrivninger 1. juli 2023		
	Årets afskrivninger		
	Af- og nedskrivninger 30. juni 2024		
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	<u>47.110.000</u>	<u>0</u>
			<u>47.110.000</u>

Årsregnskab 1. juli 2023 – 30. juni 2024

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 t.kr. 2.708 og et afkastkrav på 5,50 % - 8,00 %. Det vægtede afkast er 5,72%. 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. 3.458. 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. 31.281 pr. 30. juni 2024 er stillet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 47.110.

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