

# Compaz Ejendomme A/S

CVR-nr. 35 52 17 12

Goldbæk Allé 21, 6000 Kolding

## Årsrapport 2021/22

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. oktober 2022.

Dirigent:

---

Søren Jensen

## Indhold

Ledelsespåtegning .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Årsregnskab 1. juli 2021 – 30. juni 2022.....	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 2021 - 30. juni 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. oktober 2022

**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 2021 - 30. juni 2022

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 4.845 t.kr.

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

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 693.163 mod et overskud på kr. 2.014.521 sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 14.971.855.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Årsregnskab 1. juli 2021 – 30. juni 2022

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22	2020/21
	<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	1.812.717	1.597.729
2	Personaleomkostninger	-681.311	-484.853
	Af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	0	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	1.131.406	1.112.876
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	289.250	2.033.055
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.420.656	3.145.931
3	Finansielle indtægter	81.887	105.735
4	Finansielle omkostninger	-613.872	-668.946
	<b>Resultat før skat</b>	888.671	2.582.720
5	Skat af årets resultat	195.508	-568.199
	<b>Årets resultat</b>	693.163	2.014.521
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	693.163	2.014.521
		693.163	2.014.521

## Årsregnskab 1. juli 2021 – 30. juni 2022

### Balance

Note	kr.	2021/22	2020/21
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
7	Investeringsejendomme	48.000.000	43.690.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>48.000.000</b>	<b>43.690.000</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	875.000	3.910.000
	Tilgodehavender lejere	6.500	
		<b>881.500</b>	<b>3.910.000</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>115.064</b>	<b>104.250</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>996.564</b>	<b>4.014.250</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>48.996.564</b>	<b>47.704.250</b>

## Årsregnskab 1. juli 2021 – 30. juni 2022

### Balance

Note	kr.	2021/22	2020/21
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	2.500.000	2.500.000
	Overført resultat	12.718.855	11.778.692
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.971.855</b>	<b>14.278.692</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	2.548.430	2.484.796
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.548.430</b>	<b>2.484.796</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	29.181.238	28.722.598
	Rentefrit lån, SKAT	120.011	120.011
	Deposita	725.906	602.606
		<b>30.027.155</b>	<b>29.445.215</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet det af langfristede gældsforpligtelser	946.000	973.572
	Skyldig selskabsskat	131.872	120.926
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	0
	Anden gæld	275.852	269.599
	Periodeafgrænsningsposter	95.400	131.450
		<b>1.449.124</b>	<b>1.495.547</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>48.996.564</b>	<b>47.704.250</b>
1	Anvendt regnskabspraksis		
8	Eventualforpligtelser		
9	Sikkerhedsstillelser		
10	Nærtstående parter		



## Årsregnskab 1. juli 2021 – 30. juni 2022

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Forslået udbytte for året	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	2.500.000	11.778.692		14.278.692
Overført via resultatdisponering		693.163		693.163
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>2.500.000</b>	<b>12.471.855</b>		<b>14.971.855</b>

## Årsregnskab 1. juli 2021 – 30. juni 2022

### 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 2021 – 30. juni 2022

### 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 acontoskatter.

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 2021 – 30. juni 2022

### Noter

	kr.	2021/22	2020/21
<b>2</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Lønninger	640.850	452.000
	Andre omkostninger til social sikring		0
	Andre personaleomkostninger	40.461	32.853
		<b>681.311</b>	<b>484.853</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	81.887	105.735
		<b>81.887</b>	<b>105.735</b>
<b>4</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renteomkostninger til selskabsdeltagere	261	24.359
	Kautionspræmie til selskabsdeltagere	301.416	277.397
	Andre omkostninger	312.195	367.190
		<b>613.872</b>	<b>668.946</b>
<b>5</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	131.872	120.926
	Årets regulering af udskudt skat	63.635	447.272
		<b>195.507</b>	<b>568.192</b>
<b>6</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
	<b>kr.</b>		<b>I alt</b>
	Kostpris 1. juli 2021	32.240.825	47.000
	Årets tilgang	4.020.750	
	Årets afgang		
	Kostpris 30. juni 2022	36.261.575	47.000
	Opskrivninger 1. juli 2021	11.449.175	
	Årets opskrivning	289.250	
	Opskrivninger 30. juni 2022	11.738.425	
	Af- og nedskrivninger 1. juli 2021		47.000
	Årets afskrivninger		
	Af- og nedskrivninger 30. juni 2022		47.000
	<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b>48.000.000</b>	<b>0</b>
			<b>48.000.000</b>

## Årsregnskab 1. juli 2021 – 30. juni 2022

### 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. 2.423 og et afkastkrav på 4,75 % - 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 t.kr. 3.045. 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. 30.127 pr. 30. juni 2022 er stillet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 48.000.

#### 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