

Compaz Ejendomme A/S

CVR-nr. 35 52 17 12
Goldbæk Allé 21, 6000 Kolding

Årsrapport 2024/25

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juli 2025.

Dirigent:

Søren Jensen

Indhold

Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2024 – 30. juni 2025.....	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 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. juli 2025.

Direktion:

Søren Jensen
Direktør

Bestyrelse:

Mathias 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 2024 - 30. juni 2025

Bestyrelse Mathias Jensen, formand
Søren Jensen
Juanita Jensen

Direktion Søren Jensen, direktør

Ledelsesberetning

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. 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 3.846 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 832.180 mod et underskud på kr. 632.555 sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 11.796.647.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. juli 2024 – 30. juni 2025

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024/25	2023/24
	Bruttofortjeneste/-tab	2.889.133	2.847.905
2	Personaleomkostninger	-359.405	-269.442
	Af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.529.728	2.578.463
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	100.000	-1.870.000
	Resultat før finansielle poster	2.629.728	708.463
3	Finansielle indtægter	0	23.823
4	Finansielle omkostninger	1.562.831	-1.543.254
	Resultat før skat	1.066.897	-810.968
5	Skat af årets resultat	-234.717	178.413
	Årets resultat	832.180	-632.555
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	832.180	-632.555
		832.180	-632.555

Årsregnskab 1. juli 2024 – 30. juni 2025

Balance

Note	kr.	2024/25	2023/24
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Finansielle anlægsaktiver		
7	Investeringsjendomme	47.210.000	47.110.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	Anlægsaktiver i alt	47.210.000	47.110.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	0
	Tilgodehavender lejere	7.618	0
		7.618	0
	Likvide beholdninger	43.021	9.191
	Omsætningsaktiver i alt	50.639	9.191
	AKTIVER I ALT	47.260.639	47.119.191

Årsregnskab 1. juli 2024 – 30. juni 2025

Balance

Note	kr.	2024/25	2023/24
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	2.500.000	2.500.000
	Overført resultat	9.296.647	8.464.467
	Egenkapital i alt	11.796.647	10.964.467
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.702.338	1.680.338
	Hensatte forpligtelser i alt	1.702.338	1.680.338
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	31.281.414	30.585.499
	Deposita/forudbetalt leje	978.548	943.258
		32.259.962	31.528.757
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	810.490	695.916
	Skyldig selskabsskat	167.717	171.964
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	350.000	1.900.000
	Anden gæld	124.793	146.052
	Periodeafgrænsningsposter	48.692	31.697
		1.501.692	2.945.629
	Gældsforpligtelser i alt		
	PASSIVER I ALT	47.260.639	47.119.191

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 8 Eventualforpligtelser
 9 Sikkerhedsstillelser
 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. juli 2024 – 30. juni 2025

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Forslået udbytte for året	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	2.500.000	8.464.467		10.964.467
Overført via resultatdisponering		832.180		832.180
Udloddet udbytte				
Egenkapital 30. juni 2025	2.500.000	9.296.647		11.796.647

Årsregnskab 1. juli 2024 – 30. juni 2025

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 investeringsjendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

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 2024 – 30. juni 2025

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 2024 – 30. juni 2025

Noter

	kr.	2024/25	2023/24	
2	Personaleomkostninger			
	Lønninger	284.450	201.447	
	Andre omkostninger til social sikring		0	
	Andre personaleomkostninger	74.955	67.995	
		<u>359.405</u>	<u>269.442</u>	
	Antal fuldtidsansatte: 0,25			
3	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	23.823	
		<u>0</u>	<u>23.823</u>	
4	Finansielle omkostninger			
	Renteomkostninger til selskabsdeltagere	106.481	63.730	
	Kautionspræmie til selskabsdeltagere	312.195	315.374	
	Andre omkostninger	1.144.155	1.164.150	
		<u>1.562.831</u>	<u>1.543.254</u>	
5	Skat af årets resultat			
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	212.717	198.964	
	Årets regulering af udskudt skat	22.000	-377.377	
		<u>234.717</u>	<u>-178.413</u>	
6	Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
	kr.			
	Kostpris 1. juli 2024	<u>39.472.100</u>		<u>39.472.100</u>
	Årets tilgang			
	Årets afgang			
	Kostpris 30. juni 2025	<u>39.472.100</u>		<u>39.472.100</u>
	Opskrivninger 1. juli 2024	7.637.900		7.637.900
	Årets opskrivning	<u>100.000</u>		<u>100.000</u>
	Opskrivninger 30. juni 2025	7.737.900		7.737.900
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>47.210.000</u>	<u>0</u>	<u>47.210.000</u>

Årsregnskab 1. juli 2024 – 30. juni 2025

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. 2.705.923 og et afkastkrav på 5,50 % - 8,00 %. Det vægtede afkast er 5,74%. 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. 3.468.252. 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. 32.092 pr. 30. juni 2025 er stillet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 47.210.

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