

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

Carsten Trænk Holding ApS

Gammel Klausdalsbrovej 569
2730 Herlev

Årsrapport 1/7 2022 - 30/6 2023

36. regnskabsår

CVR-nr : 10 20 39 88

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 27. december 2023
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Carsten Trænk
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/7 2022 - 30/6 2023	10
Balance pr. 30. juni 2023	11
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Carsten Trænk Holding ApS
Gammel Klausdalsbrovej 569
2730 Herlev

CVR-nr.: 10 20 39 88
Regnskabsår: 1/7 2022 - 30/6 2023

Direktion

Carsten Trænk

Revisor

Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

**Erklæringsgivende
revisor:** Michel Mandrup

Kapitalinteresser

Den Kreative Gartner ApS, Herlev

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2022 - 30/6 2023, omfattende ledespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 27. december 2023

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Carsten Trænk

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse af Carsten Trænk Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Carsten Trænk Holding ApS for regnskabsåret 1/7 2022 - 30/6 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, den 27. december 2023
Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt ejerskab af unoterede værdipapirer.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Fritagelse for udarbejdelse af koncernregnskab jf. årsregnskabslovens § 110

Da koncernen ikke overskrider to af de i årsregnskabslovens § 110 opregnede størrelseskriterier, udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Selskabet har ingen personaleomkostninger, men antallet af heltidsbeskæftigede fremgår af noten Antal heltidsbeskæftigede.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	0-20%

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af de enkelte tilknyttede virksomheder og kapitalinteressers resultat efter skat. Endvidere indregnes eventuelle værdireguleringer.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet er administrations-/moderselskab for de tilknyttede datterselskaber i den sambeskattede koncern. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomheden fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Grunde og bygninger er opskrevet til dagsværdi, hvor denne er højere end kostprisen.

Opskrivningen, reduceret med udskudt skat, indregnes i posten "Reserve for opskrivninger" under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Regnskabsposten indregnes sammen med "Grunde og bygninger" i balancen.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til regnskabsmæssig indre værdi og indregnes i moderselskabets balance i posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "kapitalandele i kapitalinteresser".

I posten indgår den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og reguleret for urealiserede koncerninterne avancer og tab, samt nedskrevet værdi af goodwill eller badwill.

Tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil under "Andre hensatte forpligtelser".

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser henlægges i moderselskabet til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en del af regnskabsposten "Overført overskud eller underskud" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Hensatte forpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser og -aktiver

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Resultatopgørelse for året 1/7 2022 - 30/6 2023

<u>Note</u>	2022/2023	2021/2022
Bruttofortjeneste	225.071	275.229
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-100.077	-100.077
Resultat af primær drift	124.994	175.152
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	783.382	547.889
Indtægter af kapitalinteresser	16.301	0
1 Andre finansielle indtægter	0	34.687
2 Andre finansielle omkostninger	-136.842	-48.078
Resultat før skat	787.835	709.650
Skat af årets resultat	-23.696	-57.263
Årets resultat	764.139	652.387
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	58.900	57.200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	16.301	547.889
Overført overskud eller underskud	688.938	47.298
Disponeret i alt	764.139	652.387

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0 .

Balance - Aktiver pr. 30. juni 2023

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	3.549.076	3.649.153
3 Investeringsejendomme	<u>2.675.420</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.224.496</u>	<u>3.649.153</u>
Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	1.933.564
4 Kapitalinteresser	<u>983.083</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>983.083</u>	<u>1.933.564</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.207.579</u>	<u>5.582.717</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	35.511	2.095.837
Andre tilgodehavender	<u>78.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>113.511</u>	<u>2.095.837</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>170</u>	<u>3.752</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>170</u>	<u>3.752</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>113.681</u>	<u>2.099.589</u>
Aktiver i alt	<u>7.321.260</u>	<u>7.682.306</u>

Balance - Passiver pr. 30. juni 2023

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	1.183.102	1.183.102
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	841.431	1.650.294
Overført overskud eller underskud	1.226.746	536.109
Egenkapital i alt	3.451.279	3.569.505
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	3.364.234	3.531.795
Gæld til kapitalinteresser	38.138	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	57.513	74.009
5 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	3.459.885	3.605.804
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	195.600	222.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	156.703	98.908
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	57.793	186.089
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	410.096	506.997
Gældsforpligtigelser i alt	3.869.981	4.112.801
Passiver i alt	7.321.260	7.682.306
6 Antal heltidsbeskæftigede		
7 Sikkerheder og pantsætninger		
8 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		

Noter til årsregnskabet

2022/2023

Note

1 Andre finansielle indtægter

Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 0.

2 Andre finansielle omkostninger

Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 8.

3 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Produktionsejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvn</u>	<u>Afkastkrav</u>
Storkøbenhavn	Primær	kr. 300 - kr. 500	3,5%-4,5%

4 Kapitalinteresser

Selskabet ejer følgende kapitalinteresser:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Den Kreative Gartner ApS, Herlev	32.602	1.966.165	50%

5 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 2.609.

6 Antal heltidsbeskæftigede

Antal heltidsbeskæftigede i indeværende år udgjorde 1.

Antal heltidsbeskæftigede sidste år udgjorde 0.

7 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 3.587 har pant t.kr. 4.300 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 6.224.

8 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv der ikke er indregnet i årsrapporten og udgør på balancetidspunktet t. kr. 74.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Carsten Trænk

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Trænk

Dirigent

På vegne af Carsten Trænk Holding ApS

ID: 65dc61a7-be5b-4b30-843c-9d0c111d01e5

Tidspunkt for underskrift: 31-12-2023 kl.: 11:16:40

Underskrevet med MitID



Carsten Trænk

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Trænk

Direktør

På vegne af Carsten Trænk Holding ApS

ID: 65dc61a7-be5b-4b30-843c-9d0c111d01e5

Tidspunkt for underskrift: 31-12-2023 kl.: 11:16:40

Underskrevet med MitID



Michel Mandrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michel Mandrup

Registreret Revisor

På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S

ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9feca

Tidspunkt for underskrift: 03-01-2024 kl.: 10:54:44

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 8b96f2xhZxH251458191

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.