



Carsø Ejendomme A/S

Hjulgagervej 19
9490 Pandrup
CVR-nr. 25467876

Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
17.12.2021

Søren Ibsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020/21	6
Balance pr. 30.09.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Carsø Ejendomme A/S

Hjulmagervej 19

9490 Pandrup

CVR-nr.: 25467876

Hjemsted: Jammerbugt

Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

Bestyrelse

Carsten Trudslev, formand

Pernille Højbak

Søren Hylleberg Ibsen

Direktion

Søren Hylleberg Ibsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 for Carsø Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 17.12.2021

Direktion

Søren Hylleberg Ibsen

Bestyrelse

Carsten Trudslev
formand

Pernille Højbak

Søren Hylleberg Ibsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Carsø Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Carsø Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 17.12.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Morten Gade Steinmetz

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34145

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering, herunder investering i fast ejendom, samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 viser et overskud på 314 t.kr., og selskabets egenkapitalopgørelse pr. 30.09.2021 er positiv med 7.612 t.kr.

Selskabet har indgået spaltning med Carsø Finans ApS, hvoraf balancen bærer præg af spaltning heraf.

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		55.555	1.449.426
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		300.000	0
Andre finansielle indtægter		0	50
Andre finansielle omkostninger		(38.107)	(768)
Resultat før skat		317.448	1.448.708
Skat af årets resultat	1	(3.714)	(151.817)
Årets resultat		313.734	1.296.891
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.900.000	0
Overført resultat		(3.586.266)	1.296.891
Resultatdisponering		313.734	1.296.891

Balance pr. 30.09.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		8.000.000	8.000.000
Materielle aktiver	2	8.000.000	8.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	2.500.000
Finansielle aktiver	3	0	2.500.000
Anlægsaktiver		8.000.000	10.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		76.341	76.569
Andre tilgodehavender		3.900.000	3.658
Periodeafgrænsningsposter		25.256	0
Tilgodehavender		4.001.597	80.227
Likvide beholdninger		1.480	234.497
Omsætningsaktiver		4.003.077	314.724
Aktiver		12.003.077	10.814.724

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført overskud eller underskud		3.111.702	7.197.968
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.900.000	0
Egenkapital		7.611.702	7.797.968
Udskudt skat		921.800	918.086
Hensatte forpligtelser		921.800	918.086
Gæld til realkreditinstitutter		3.103.057	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.103.057	0
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	217.555	0
Deposita		93.133	98.670
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.000.000
Anden gæld		15.830	0
Kortfristede gældsforpligtelser		366.518	2.098.670
Gældsforpligtelser		3.469.575	2.098.670
Passiver		12.003.077	10.814.724

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	600.000	7.197.968	0	7.797.968
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	(500.000)	0	(500.000)
Årets resultat	0	(3.586.266)	3.900.000	313.734
Egenkapital ultimo	600.000	3.111.702	3.900.000	7.611.702

Noter

1 Skat af årets resultat

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	318.716
Ændring af udskudt skat	3.714	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	(166.899)
	3.714	151.817

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	8.669.703
Kostpris ultimo	8.669.703
Opskrivninger primo	1.169.908
Opskrivninger ultimo	1.169.908
Af- og nedskrivninger primo	(1.839.611)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.839.611)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.000.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,78% pr. 30.09.2021 mod 5,17% sidste regnskabsår.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 637 t. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 757 t. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 463 t. kr. Ejendommene udgør kontorbygning samt lagerhal, der består af udlejning til kontor for andre selskaber og lageropbevaring. Ejendommene er beliggende i Pandrup.

3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	2.500.000
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(2.500.000)
Kostpris ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	217.555	3.103.057	2.232.836
	217.555	3.103.057	2.232.836

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der deponeret realkreditpantebrev nom. 3.375 t.kr. i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.000t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsमæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.