



Carsø Ejendomme A/S

Hjulmagervej 19
9490 Pandrup
CVR-nr. 25467876

Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
11.11.2022

Søren Ibsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021/22	6
Balance pr. 30.09.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Carsø Ejendomme A/S

Hjulmagervej 19

9490 Pandrup

CVR-nr.: 25467876

Hjemsted: Jammerbugt

Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

Bestyrelse

Carsten Trudslev, formand

Pernille Højbak

Søren Hylleberg Ibsen

Direktion

Søren Hylleberg Ibsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 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. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 11.11.2022

Direktion

Søren Hylleberg Ibsen

direktør

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 01.10.2021 - 30.09.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 11.11.2022

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 2021/22 viser et overskud på 153 t.kr., og selskabets egenkapitalopgørelse pr. 30.09.2022 er positiv med 3.865 t.kr.

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		279.747	55.555
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	300.000
Andre finansielle omkostninger		(79.275)	(38.107)
Resultat før skat		200.472	317.448
Skat af årets resultat	1	(47.077)	(3.714)
Årets resultat		153.395	313.734
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	3.900.000
Overført resultat		153.395	(3.586.266)
Resultatdisponering		153.395	313.734

Balance pr. 30.09.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		8.000.000	8.000.000
Materielle aktiver	2	8.000.000	8.000.000
Anlægsaktiver		8.000.000	8.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.964	76.342
Andre tilgodehavender		0	3.900.000
Periodeafgrænsningsposter		2.467	25.256
Tilgodehavender		29.431	4.001.598
Likvide beholdninger		87.024	1.480
Omsætningsaktiver		116.455	4.003.078
Aktiver		8.116.455	12.003.078

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført overskud eller underskud		3.265.097	3.111.702
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	3.900.000
Egenkapital		3.865.097	7.611.702
Udskudt skat		929.069	921.800
Hensatte forpligtelser		929.069	921.800
Gæld til realkreditinstitutter		3.019.688	3.103.057
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.019.688	3.103.057
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	151.436	217.555
Deposita		81.037	93.133
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	40.000
Skyldig skat		39.808	0
Anden gæld		20.320	15.831
Kortfristede gældsforpligtelser		302.601	366.519
Gældsforpligtelser		3.322.289	3.469.576
Passiver		8.116.455	12.003.078

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 4

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	600.000	3.111.702	3.900.000	7.611.702
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.900.000)	(3.900.000)
Årets resultat	0	153.395	0	153.395
Egenkapital ultimo	600.000	3.265.097	0	3.865.097

Noter

1 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	39.808	0
Ændring af udskudt skat	10.344	3.714
Regulering vedrørende tidligere år	(3.075)	0
	47.077	3.714

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 6,84% pr. 30.09.2022 mod 5,78% sidste regnskabsår.

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. 631 t.kr. og -545 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. 492 t.kr. og -425 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 547 t.kr. Ejendommene udgør kontorbygning samt lagerhal, der består af udlejning til kontor for andre selskaber og lageropbevaring. Ejendommene er beliggende i Pandrup.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	151.436	217.555	3.019.688	3.171.124
	151.436	217.555	3.019.688	3.171.124

4 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. pr. 30.09.2022

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 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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.

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 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.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.