

Carolines Ejendomme af 5. Juli 1999 ApS

Ny Vestergade 17 1, 1471 København K
CVR-nr. 28 49 60 01

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.12.23

Martin Lauge Faurschou Erlund
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 20

Selskabet

Carolines Ejendomme af 5. Juli 1999 ApS
c/o Advokat Michael Nathan
Ny Vestergade 17 1
1471 København K
Telefon: 36 46 11 11
Hjemsted: København K
CVR-nr.: 28 49 60 01
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Martin Lauge Faurschou Erlund

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for Carolines Ejendomme af 5. Juli 1999 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 28. december 2023

Direktionen

Martin Lauge Faurschou Erlund

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Carolines Ejendomme af 5. Juli 1999 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Carolines Ejendomme af 5. Juli 1999 ApS for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 28. december 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Joan Christensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32741

Væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområde er at drive udlejning af fast ejendom.

Selskabets ejendomsinvesteringer

Det er ledelsens vurdering, at der på det københavnske ejendomsmarked er en god stabilitet understøttet af den demografiske udvikling i København. Selskabets ejendomme er attraktivt beliggende med en god opdeling, der sikrer en stabil udlejning. Naturligvis må det anerkendes, at rentestigningen, der er indtruffet i regnskabsåret, har som resultat, at værdiansættelsen af ejendommene må ske til et højere forrentningskrav. Dette har medført en negativ dagsværdiregulering.

Den årlige vurdering af ejendommene sker med udgangspunkt i lejeniveau, beliggenhed og vedligeholdelsesstand, samt en fastsættelse af kapitaliseringsfaktor. Ledelsen tilstræber hermed en dagsværdi, som vurderes at være realistisk og rimelig.

Den konkrete dagsværdi er målt ud fra en kapitaliseringsfaktor på 5,25%. Ved en ændring på +/-0,5% vil ejendomsværdierne ændres med +/- t.DKK 2.600.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK -2.412.592 mod DKK 1.028.847 for tiden 01.07.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 15.184.055.

Resultatopgørelse

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	Bruttofortjeneste	1.168.156	1.368.291
1	Personaleomkostninger	-273.256	-65.431
	Resultat før af- og nedskrivninger	894.900	1.302.860
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-103.471	-98.147
	Resultat før dagsværdireguleringer	791.429	1.204.713
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.502.766	345.939
	Resultat af primær drift	-2.711.337	1.550.652
2	Finansielle indtægter	39.332	43.985
3	Finansielle omkostninger	-421.048	-275.603
	Resultat før skat	-3.093.053	1.319.034
	Skat af årets resultat	680.461	-290.187
	Årets resultat	-2.412.592	1.028.847
Forslag til resultatdisponering			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
	Overført resultat	-2.712.592	728.847
	I alt	-2.412.592	1.028.847

AKTIVER		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	34.500.000	37.800.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	249.594	353.064
4	Materielle anlægsaktiver i alt	34.749.594	38.153.064
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.501.126	1.571.378
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.000	2.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.503.126	1.573.378
	Anlægsaktiver i alt	36.252.720	39.726.442
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.146.410	39.539
	Andre tilgodehavender	4.100	4.100
	Tilgodehavender i alt	1.150.510	43.639
	Likvide beholdninger	908.288	1.576.336
	Omsætningsaktiver i alt	2.058.798	1.619.975
	Aktiver i alt	38.311.518	41.346.417

PASSIVER		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	14.384.055	17.096.647
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
	Egenkapital i alt	15.184.055	17.896.647
	Hensættelser til udskudt skat	3.162.933	3.843.394
	Hensatte forpligtelser i alt	3.162.933	3.843.394
7	Gæld til realkreditinstitutter	15.741.896	16.264.336
7	Deposita	1.010.161	984.753
7	Anden gæld	2.425.000	1.425.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.177.057	18.674.089
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	575.866	654.094
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.000	37.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	20.051
	Anden gæld	174.607	221.142
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	787.473	932.287
	Gældsforpligtelser i alt	19.964.530	19.606.376
	Passiver i alt	38.311.518	41.346.417

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23			
Saldo pr. 01.07.22	500.000	17.096.647	300.000
Betalt udbytte	0	0	-300.000
Forslag til resultatdisponering	0	-2.712.592	300.000
Saldo pr. 30.06.23	500.000	14.384.055	300.000

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
--	----------------	----------------

1. Personaleomkostninger

Lønninger	257.456	59.400
Andre personaleomkostninger	15.800	6.031

I alt	273.256	65.431
-------	---------	--------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	39.332	41.235
Renteindtægter i øvrigt	0	2.750

I alt	39.332	43.985
-------	--------	--------

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	2.313
Renteomkostninger i øvrigt	412.300	248.986
Øvrige finansielle omkostninger	8.748	24.304

I alt	421.048	275.603
-------	---------	---------

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.22	31.652.000	569.442
Tilgang i året	202.766	0
Kostpris pr. 30.06.23	31.854.766	569.442
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.22	0	-216.377
Afskrivninger i året	0	-103.471
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.23	0	-319.848
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.22	6.148.000	0
Dagsværdireguleringer i året	-3.502.766	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.23	2.645.234	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	34.500.000	249.594

5. Andre værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 01.07.22	2.000
Kostpris pr. 30.06.23	2.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	2.000

6. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos tilknyt- tede virksom- heder
Kostpris pr. 01.07.22	1.571.378
Afgang i året	-70.252
Kostpris pr. 30.06.23	1.501.126
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	1.501.126

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.23	Gæld i alt 30.06.22
Gæld til realkreditinstitutter	575.866	13.502.868	16.317.762	16.918.430
Deposita	0	1.010.161	1.010.161	984.753
Anden gæld	0	2.425.000	2.425.000	1.425.000
I alt	575.866	16.938.029	19.752.923	19.328.183

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.23	34.500.000	34.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-3.502.766	-3.502.766

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret nettleje og en afkastprocent på 5,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Ejendommene er fuldt udlejede. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

9. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Group Zakharuk ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 16.318 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 34.500.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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 måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.