

## **Carratú Ejendomsselskab ApS**

Tvendevej 4, 7100 Vejle

CVR-nr. 30070607

### **Årsrapport 2016**

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. maj 2017

---

Vincenzo Carratú  
Dirigent

**Carratú Ejendomsselskab ApS**

**Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Carratú Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 8. maj 2017

### **Direktion**

Vincenzo Carratú  
Direktør

## **Carratú Ejendomsselskab ApS**

# **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Carratú Ejendomsselskab ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Carratú Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 revisors Etske 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 opstilling 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.

Vejle, den 8. maj 2017

### **Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS**

#### **Registrerede revisorer**

CVR-nr. 26273110

Jens Jensen  
Registreret revisor

## **Carratú Ejendomsselskab ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Carratú Ejendomsselskab ApS Tvendevej 4 7100 Vejle
Telefon	7583 7733
CVR-nr.	30070607
Stiftelsesdato	22. november 2006
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Direktion</b>	Vincenzo Carratú, Direktør
<b>Moderselskab</b>	Carratú Holding ApS Tvendevej 4 7100 Vejle
<b>Revisor</b>	Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS Registrerede revisorer Havnegade 5 7100 Vejle CVR-nr.: 26273110
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Flegborg 6 7100 Vejle

**Carratú Ejendomsselskab ApS**

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets vigtigste forretningsområde er udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 267.610, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 9.664.573, og en egenkapital på kr. 636.104.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## **Carratú Ejendomsselskab ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Carratú Ejendomsselskab ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

## Carratú Ejendomsselskab ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger, stueetage udlejet til restauration	50 år	0%
Særlige installationer i beboelse	10-15 år	0%

Grund og bygningsdele, som er udlejet til beboelse eller kontor afskrives ikke.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.



**Carratú Ejendomsselskab ApS**

## **Anvendt regnskabspraksis**

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Carratú Ejendomsselskab ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>604.167</b>	<b>411.894</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-60.768	-59.638
<b>Driftsresultat</b>		<b>543.399</b>	<b>352.256</b>
Finansielle indtægter		30.464	27.836
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-31.148	-29.867
Andre finansielle omkostninger		-215.374	-231.401
<b>Resultat før skat</b>		<b>327.341</b>	<b>118.824</b>
Skat af årets resultat	2	-59.731	-22.363
<b>Årets resultat</b>		<b>267.610</b>	<b>96.461</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		267.610	96.461
<b>Resultatdisponering</b>		<b>267.610</b>	<b>96.461</b>

Carratú Ejendomsselskab ApS

**Balance 31. december 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		8.806.624	8.808.152
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		25.064	27.772
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.831.688</b>	<b>8.835.924</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.831.688</b>	<b>8.835.924</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		819.470	736.387
Andre tilgodehavender		0	12.621
Periodeafgrænsningsposter		13.415	13.100
<b>Tilgodehavender</b>		<b>832.885</b>	<b>762.108</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>832.885</b>	<b>762.108</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.664.573</b>	<b>9.598.032</b>

Carratú Ejendomsselskab ApS

**Balance 31. december 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	511.104	243.494
<b>Egenkapital</b>		<b>636.104</b>	<b>368.494</b>
Hensættelser til udskudt skat		150.794	148.606
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>150.794</b>	<b>148.606</b>
Gæld til banker		7.762.022	7.865.787
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>7.762.022</b>	<b>7.865.787</b>
Gæld til banker		49.956	193.912
Gæld til tilknyttede virksomheder		804.415	778.605
Selskabsskat		59.499	16.103
Anden gæld		189.420	206.057
Periodeafgrænsningsposter		12.363	20.468
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.115.653</b>	<b>1.215.145</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.877.675</b>	<b>9.080.932</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.664.573</b>	<b>9.598.032</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

**Noter**

	2016	2015
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Ejendom	58.060	56.930
Særlige installationer	2.708	2.708
	<b>60.768</b>	<b>59.638</b>

**2. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	57.543	15.410
Regulering af eventualskat	2.188	6.953
	<b>59.731</b>	<b>22.363</b>

**3. Virksomhedskapital**

Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**4. Overført resultat**

Saldo primo	243.494	147.033
Årets tilgang	267.610	96.461
<b>Saldo ultimo</b>	<b>511.104</b>	<b>243.494</b>

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	7.658.022	104.000	7.724.700
	<b>7.658.022</b>	<b>104.000</b>	<b>7.724.700</b>

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Carratú Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

Selskabet har indgået leasingaftale med Mercedes-Benz Finans Danmark A/S vedr. leasing af Mercedes-Benz Vito CDI varevogn. Aftalen løber over 48 mdr. med variabel leasingydelse ca. kr. 2.162 pr. mdr. . Pr. 31/12 2016 refterer der 4 leasingydelser.

Der er ingen eventualforpligtelser ellers pr. statusdagen.

**Noter**

**2016**

**2015**

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken er der stillet sikkerhed i følgende:

- 1) Pantebrev kr. 2.700.000 med pant i ejendommen Flegborg 4.
- 2) Ejerpantebrev kr. 300.000 med pant i ejendommen Flegborg 4.
- 3) Ejerpantebrev kr. 2.500.000 med pant i ejendommen Flegborg 4.
- 4) Ejerpantebrev kr. 2.600.000 med pant i ejendommen Flegborg 4.