

Carratú Ejendomsselskab ApS

Tvendevej 4, 7100 Vejle

CVR-nr. 30070607

Årsrapport 2017

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. marts 2018

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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 21. marts 2018

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 2017 - 31. december 2017 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 21. marts 2018

Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS

Registrerede revisorer

CVR-nr. 26273110

Jens Jensen
Registreret revisor
mne17225

Carratú Ejendomsselskab ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Carratú Ejendomsselskab ApS Tvendevej 4 7100 Vejle 7583 7733
Telefon	7583 7733
E-mail	kontakt@deire.dk
CVR-nr.	30070607
Stiftelsesdato	22. november 2006
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Direktion	Vincenzo Carratú, Direktør
Moderselskab	Carratú Holding ApS Tvendevej 4 7100 Vejle
Revisor	Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS Registrerede revisorer Havnegade 5 7100 Vejle CVR-nr.: 26273110
Pengeinstitut	Jyske Bank Enghavevej 32 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 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 145.421, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 9.661.183, og en egenkapital på kr. 781.525.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Carratú Ejendomsselskab ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Carratú Ejendomsselskab ApS for 2017 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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til bildrift og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Carratú Ejendomsselskab ApS

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger, stueetage udlejet til restaurant	50 år	0%
Særlige installationer i beboelse	10-20 år	0%

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af 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 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Reserve for udviklings omkostninger

Carratú Ejendomsselskab ApS

Anvendt regnskabspraksis

Reserve for udviklingsomkostninger omfatter indregnede udviklingsomkostninger. Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Reserven reduceres eller opløses, hvis de indregnede udviklingsomkostninger afskrives eller udgår af virksomhedens drift. Dette sker ved overførsel direkte til egenkapitalens frie reserver.

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	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		611.549	604.167
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-60.948	-60.768
Driftsresultat		550.601	543.399
Andre finansielle indtægter		32.945	30.464
Finansielle omkostninger		-394.461	-246.522
Resultat før skat		189.085	327.341
Skat af årets resultat	2	-43.664	-59.731
Årets resultat		145.421	267.610
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		145.421	267.610
Resultatdisponering		145.421	267.610

Carratú Ejendomsselskab ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		8.748.564	8.806.624
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		25.771	25.064
Materielle anlægsaktiver		8.774.335	8.831.688
Anlægsaktiver		8.774.335	8.831.688
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		873.246	819.470
Periodeafgrænsningsposter		13.602	13.415
Tilgodehavender		886.848	832.885
Omsætningsaktiver		886.848	832.885
Aktiver		9.661.183	9.664.573

Carratú Ejendomsselskab ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	656.525	511.104
Egenkapital		781.525	636.104
Hensættelser til udskudt skat		162.467	150.794
Hensatte forpligtelser		162.467	150.794
Gæld til realkreditinstitutter		5.246.463	0
Gæld til banker		0	7.762.022
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.246.463	7.762.022
Gæld til realkreditinstitutter		175.100	0
Gæld til banker		1.126.458	49.956
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.944.477	804.415
Selskabsskat		33.079	59.499
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		191.614	189.420
Periodeafgrænsningsposter		0	12.363
Kortfristede gældsforpligtelser		3.470.728	1.115.653
Gældsforpligtelser		8.717.191	8.877.675
Passiver		9.661.183	9.664.573
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2017	2016	
1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			
Ejendom	58.060	58.060	
Særlige installationer	2.888	2.708	
	60.948	60.768	
2. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	31.991	57.543	
Regulering af eventualskat	11.673	2.188	
	43.664	59.731	
3. Virksomhedskapital			
Saldo primo	125.000	125.000	
Saldo ultimo	125.000	125.000	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
4. Overført resultat			
Saldo primo	511.104	243.494	
Årets tilgang	145.421	267.610	
Saldo ultimo	656.525	511.104	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.246.463	175.100	4.546.000
	5.246.463	175.100	4.546.000

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. 2.950 pr. mdr. . Pr. 31/12 2017 resterer der 38 leasingydelser.

Der er ingen eventualforpligtelser ellers pr. statusdagen.

Noter

2017

2016

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritesgæld i BRF Kredit A/S, er der stillet sikkerhed i følgende:

- 1) Realkreditpantebrev kr. 2.750.000 med pant i ejendommen Flegborg 4.
- 2) Realkreditpantebrev kr. 2.750.000 med pant i ejendommen Flegborg 4.

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank A/S, er der stillet sikkerhed i følgende:

- 1) Ejerpantebrev kr. 2.600.000 med pant i ejendommen Flegborg 4.