

Carratú Ejendomsselskab ApS

Tvendevej 4, 7100 Vejle

CVR-nr. 30070607

Årsrapport 2018

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. maj 2019

Vincenzo Carratú
Dirigent

Carratú Ejendomsselskab ApS

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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 22. maj 2019

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 2018 - 31. december 2018 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 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 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 22. maj 2019

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
Telefon	7583 7733
E-mail	kontakt@deire.dk
CVR-nr.	30070607
Stiftelsesdato	22. november 2006
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
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 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 316.239, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 9.674.667, og en egenkapital på kr. 1.097.764.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Carratú Ejendomsselskab ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Carratú Ejendomsselskab ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre 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, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Carratú Ejendomsselskab ApS

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Grund og bygningsdele, som er udlejet til beboelse afskrives ikke

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører

Carratú Ejendomsselskab ApS

Anvendt regnskabspraksis

afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Carratú Ejendomsselskab ApS

Anvendt regnskabspraksis

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Carratú Ejendomsselskab ApS

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		596.983	611.549
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-64.908	-60.948
Driftsresultat		532.075	550.601
Andre finansielle indtægter		26.100	32.945
Finansielle omkostninger		-152.150	-394.461
Resultat før skat		406.025	189.085
Skat af årets resultat	3	-89.786	-43.664
Årets resultat		316.239	145.421
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		316.239	145.421
Resultatdisponering		316.239	145.421

Carratú Ejendomsselskab ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		8.690.504	8.748.564
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		98.123	25.771
Materielle anlægsaktiver		8.788.627	8.774.335
Anlægsaktiver		8.788.627	8.774.335
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		871.892	873.246
Andre tilgodehavender		467	0
Periodeafgrænsningsposter		13.681	13.602
Tilgodehavender		886.040	886.848
Omsætningsaktiver		886.040	886.848
Aktiver		9.674.667	9.661.183

Carratú Ejendomsselskab ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		972.764	656.525
Egenkapital	4	1.097.764	781.525
Hensættelser til udskudt skat		177.626	162.467
Hensatte forpligtelser		177.626	162.467
Gæld til realkreditinstitutter		5.067.058	5.246.463
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.176.467	1.944.477
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.243.525	7.190.940
Gæld til realkreditinstitutter		178.200	175.100
Gæld til banker		703.592	1.126.458
Selskabsskat		76.717	33.079
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		197.243	191.614
Kortfristede gældsforpligtelser		1.155.752	1.526.251
Gældsforpligtelser		8.399.277	8.717.191
Passiver		9.674.667	9.661.183
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

2018

2017

1. Personaleomkostninger

Selskabet har alene haft en ulønnet direktør ansat til varetagelse af administrative funktioner.

Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
-----------------------------------	---	---

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Ejendom	58.060	58.060
Særlige installationer	2.888	2.888
Driftsmidler	3.960	0
	64.908	60.948

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	74.627	31.991
Regulering af eventualskat	15.159	11.673
	89.786	43.664

4. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	656.525	781.525
Forslag til årets resultatdisponering	0	316.239	316.239
	125.000	972.764	1.097.764

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.067.058	178.200	4.546.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.176.467	0	2.176.467
	7.243.525	178.200	6.722.467

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 administrationselskab 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 2018 resterer der 27 leasingydelser.

Noter

2018

2017

Der er ingen eventualforpligtelser ellers pr. statusdagen.

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.