

## **Carratú Ejendomsselskab ApS**

Tvendevej 4, 7100 Vejle

CVR-nr. 30070607

### **Årsrapport 2023**

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. juni 2024

---

Vinzenzo Carratu  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

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

## **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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. juni 2024

### **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 2023 - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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. juni 2024

**Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS**

**Registrerede revisorer**

CVR-nr. 26273110

Jens Jensen  
Registreret revisor  
mne17225

## **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 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Vincenzo Carratú
<b>Moderselskab</b>	Carratú Holding ApS Tvendevej 4 7100 Vejle
<b>Revisor</b>	Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS Registrerede revisorer Havnegade 5 7100 Vejle
Telefon	75723949
CVR-nr.	26273110
<b>Pengeinstitut</b>	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 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 566.407, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 10.808.034, og en egenkapital på kr. 3.682.800.

#### **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 2023 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, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

##### 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 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 salgskomkostninger 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



## **Carratú Ejendomsselskab ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører 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.

#### **Andre tilgodehavender**

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

#### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### **Hensatte forpligtelser**

##### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 proventuet 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

### **Anden gæld**

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

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Carratú Ejendomsselskab ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.366.040</b>	<b>1.030.188</b>
Personaleomkostninger	1	-174.191	-165.840
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-274.886	-268.912
<b>Driftsresultat</b>		<b>916.963</b>	<b>595.436</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		41.458	30.693
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-67.113	-83.484
Andre finansielle omkostninger		-171.118	-77.678
<b>Resultat før skat</b>		<b>720.190</b>	<b>464.967</b>
Skat af årets resultat	3	-153.783	-103.274
<b>Årets resultat</b>		<b>566.407</b>	<b>361.693</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		566.407	361.693
<b>Resultatdisponering</b>		<b>566.407</b>	<b>361.693</b>

## Carratú Ejendomsselskab ApS

### Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		9.325.176	8.906.017
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		618.378	754.272
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.943.554</b>	<b>9.660.289</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.943.554</b>	<b>9.660.289</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		795.404	30.536
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.264	1.024.378
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		32.070	110.561
Andre tilgodehavender		5.001	12.960
Periodeafgrænsningsposter		11.741	15.559
<b>Tilgodehavender</b>		<b>864.480</b>	<b>1.193.994</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>864.480</b>	<b>1.193.994</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.808.034</b>	<b>10.854.283</b>

**Carratú Ejendomsselskab ApS**

**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført resultat	5	3.557.800	2.141.393
<b>Egenkapital</b>		<b>3.682.800</b>	<b>2.266.393</b>
Hensættelser til udskudt skat		239.085	224.525
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>239.085</b>	<b>224.525</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.141.166	4.325.752
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.481.049
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.141.166</b>	<b>6.806.801</b>
Gæld til realkreditinstitutter		184.400	182.400
Gæld til banker		1.014.782	593.011
Leverandører af varer og tjenesteydelser		625.063	5.955
Gæld til associerede virksomheder		0	7.000
Selskabsskat		149.943	88.949
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		770.795	267.648
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	411.601
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.744.983</b>	<b>1.556.564</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.886.149</b>	<b>8.363.365</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.808.034</b>	<b>10.854.283</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

**Noter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	168.000	165.840	
Andre personaleomkostninger	6.191	0	
	<b>174.191</b>	<b>165.840</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>			
Ejendom	77.521	67.587	
Særlige installationer	3.111	3.111	
Driftsmidler	194.254	198.214	
	<b>274.886</b>	<b>268.912</b>	
<b>3. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	139.223	85.282	
Regulering af eventualskat	14.560	17.992	
	<b>153.783</b>	<b>103.274</b>	
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
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.			
<b>5. Overført resultat</b>			
Saldo primo	2.141.393	1.779.700	
Årets tilgang	566.407	361.693	
Koncerntilskud	850.000	0	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>3.557.800</b>	<b>2.141.393</b>	
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	4.141.166	184.400	3.372.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.563.315
	<b>4.141.166</b>	<b>184.400</b>	<b>5.935.315</b>

## Noter

2023

2022

### 7. 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.

Der er ingen eventualforpligtelser ellers pr. statusdagen.

### 8. 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.