

Carratú Ejendomsselskab ApS

Tvendevej 4, 7100 Vejle

CVR-nr. 30070607

Årsrapport 2020

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. juni 2021

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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. juni 2021

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 01-01-2020 - 31-12-2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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. juni 2021

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
CVR-nr.	30070607
Stiftelsesdato	22-11-2006
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	01-01-2020 - 31-12-2020
Direktion	Vincenzo Carratú, Direktør
Moderselskab	Carratú Holding ApS Tvendevej 4 7100 Vejle
Revisor	Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS Registrerede revisorer Havnegade 5 7100 Vejle
Telefon	75723949
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 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et resultat på kr. -54.698, og selskabets balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på kr. 10.201.388, og en egenkapital på kr. 1.274.234.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af COVID-19 virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af COVID-19 virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af COVID-19 virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Udbruddet af COVID-19 virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder for at være tilfredsstillende.

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 2020 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.

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%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%
Indretning af lejede lokaler	10-20 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 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.

Egenkapital

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

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 acontoskatter.

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.

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til

Carratú Ejendomsselskab ApS

Anvendt regnskabspraksis

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	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		138.946	493.086
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-86.538	-76.788
Driftsresultat		52.408	416.298
Andre finansielle indtægter		27.864	25.696
Finansielle omkostninger		-150.826	-144.658
Resultat før skat		-70.554	297.336
Skat af årets resultat	3	15.856	-66.167
Årets resultat		-54.698	231.169
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-54.698	231.169
Resultatdisponering		-54.698	231.169

Carratú Ejendomsselskab ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		9.041.191	8.632.444
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		62.679	79.395
Materielle anlægsaktiver		9.103.870	8.711.839
Anlægsaktiver		9.103.870	8.711.839
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.448	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		990.452	826.556
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		62.500	0
Tilgodehavende selskabsskat		531	0
Andre tilgodehavender		511	5.906
Periodeafgrænsningsposter		14.076	13.973
Tilgodehavender		1.097.518	846.435
Omsætningsaktiver		1.097.518	846.435
Aktiver		10.201.388	9.558.274

Carratú Ejendomsselskab ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.149.234	1.203.933
Egenkapital	4	1.274.234	1.328.933
Hensættelser til udskudt skat		173.756	189.081
Hensatte forpligtelser		173.756	189.081
Gæld til realkreditinstitutter		4.698.042	4.889.718
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.961.094	2.276.045
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.659.136	7.165.763
Gæld til realkreditinstitutter		185.400	177.300
Gæld til banker		671.966	433.187
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.874	0
Gæld til associerede virksomheder		16.058	0
Selskabsskat		0	57.283
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		208.964	206.727
Kortfristede gældsforpligtelser		1.094.262	874.497
Gældsforpligtelser		8.753.398	8.040.260
Passiver		10.201.388	9.558.274
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

2020

2019

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	67.587	58.060
Særlige installationer	3.111	2.888
Driftsmidler	15.840	15.840
	86.538	76.788

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	54.712
Regulering af eventualskat	-15.325	11.455
Refusion sambeskatningskat	-531	0
	-15.856	66.167

4. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	1.203.933	1.328.933
Anden regulering	0	-1	-1
Forslag til årets resultatdisponering	0	-54.698	-54.698
	125.000	1.149.234	1.274.234

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	4.698.042	185.400	395.600
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.961.094	0	2.961.094
	7.659.136	185.400	3.356.694

Noter

2020

2019

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 2020 resterer der 3 leasingydelser.

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.