

Carratú Ejendomsselskab ApS

Tvendevej 4, 7100 Vejle

CVR-nr. 30070607

Årsrapport 2022

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. juni 2023

Vincenzo Carratú
Dirigent

Carratú Ejendomsselskab ApS

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 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 19. juni 2023

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 2022 - 31. december 2022 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 revisorers 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 19. juni 2023

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. november 2006 |
| Hjemsted | Vejle |
| Regnskabsår | 1. januar 2022 - 31. december 2022 |
| Direktion | Vincenzo Carratú |
| 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 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 361.693, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 10.854.283, og en egenkapital på kr. 2.266.393.

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 2022 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:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|-----------------|------------------|
| 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. 31.000 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 | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.030.188 | 1.023.142 |
| Personaleomkostninger | 1 | -165.840 | 0 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 2 | -268.912 | -86.538 |
| Driftsresultat | | 595.436 | 936.604 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 30.693 | 29.717 |
| Finansielle omkostninger | | -161.162 | -155.555 |
| Resultat før skat | | 464.967 | 810.766 |
| Skat af årets resultat | 3 | -103.274 | -180.301 |
| Årets resultat | | 361.693 | 630.465 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 361.693 | 630.465 |
| Resultatdisponering | | 361.693 | 630.465 |

Carratú Ejendomsselskab ApS

Balance 31. december 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 8.906.017 | 8.973.604 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 754.272 | 43.728 |
| Materielle anlægsaktiver | | 9.660.289 | 9.017.332 |
| Anlægsaktiver | | 9.660.289 | 9.017.332 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 30.536 | 30.536 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 1.024.378 | 1.020.700 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 110.561 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 12.960 | 12.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 15.559 | 15.103 |
| Tilgodehavender | | 1.193.994 | 1.078.339 |
| Omsætningsaktiver | | 1.193.994 | 1.078.339 |
| Aktiver | | 10.854.283 | 10.095.671 |

Carratú Ejendomsselskab ApS

Balance 31. december 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 4 | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 5 | 2.141.393 | 1.779.700 |
| Egenkapital | | 2.266.393 | 1.904.700 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 224.525 | 206.533 |
| Hensatte forpligtelser | | 224.525 | 206.533 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.325.752 | 4.516.484 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.481.049 | 2.778.614 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 6.806.801 | 7.295.098 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 182.400 | 180.300 |
| Gæld til banker | | 593.011 | 86.284 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 5.955 | 2.660 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 7.000 | 0 |
| Selskabsskat | | 88.949 | 154.015 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 267.648 | 244.831 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 411.601 | 21.250 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.556.564 | 689.340 |
| Gældsforpligtelser | | 8.363.365 | 7.984.438 |
| Passiver | | 10.854.283 | 10.095.671 |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 8 | | |

Noter

| | 2022 | 2021 | |
|---|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | | |
| Lønninger | 165.840 | 0 | |
| | 165.840 | 0 | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 1 | 1 | |
| 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | | |
| Ejendom | 67.587 | 67.587 | |
| Særlige installationer | 3.111 | 3.111 | |
| Driftsmidler | 198.214 | 15.840 | |
| | 268.912 | 86.538 | |
| 3. Skat af årets resultat | | | |
| Skat af årets resultat | 85.282 | 147.524 | |
| Regulering af eventualskat | 17.992 | 32.777 | |
| | 103.274 | 180.301 | |
| 4. Virksomhedskapital | | | |
| Saldo primo | 125.000 | 125.000 | |
| Saldo ultimo | 125.000 | 125.000 | |
| Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år. | | | |
| 5. Overført resultat | | | |
| Saldo primo | 1.779.700 | 1.149.235 | |
| Årets tilgang | 361.693 | 630.465 | |
| Saldo ultimo | 2.141.393 | 1.779.700 | |
| 6. Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
| Gæld til kreditinstitutter | 4.325.752 | | 3.560.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 2.481.049 | 0 | 2.481.049 |
| | 6.806.801 | 0 | 6.041.049 |

Noter

2022

2021

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.