



Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset

Hansborggade 30

6100 Haderslev

T 7452 0152

F 7452 7454

E haderslev@revisor.dk

W www.revisor.dk

CVR nr. 13 97 62 95

FSR - danske revisorer

Cawo Ejendomme ApS

Hejsagervej 33B

6100 Haderslev

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2022
(10. regnskabsår)

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

John Carstensen
dirigent

CVR-nr. 32 34 82 11

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Cawo Ejendomme 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 10. marts 2023

Direktion

Lars Wolf
direktør

John Carstensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Cawo Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Cawo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Haderslev, den 10. marts 2023

Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 13 97 62 95

Kim Pedersen, HD
registreret revisor
MNE-nr. mne12488

Selskabsoplysninger

Selskabet	Cawo Ejendomme ApS Hejsagervej 33B 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 32 34 82 11
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Hjemsted: Haderslev
Direktion	Lars Wolf, direktør John Carstensen, direktør
Revisor	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, drive og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 354.410, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.140.771.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cawo Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode, som de vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter udgifter til drift, vedligeholdelse, forsikring, og skatter mv. der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	589 t.kr

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver er vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og ansvarlig lånekapital måles til nominel restgæld på balancetidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		838.389	823.601
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-183.663	-183.663
Resultat før finansielle poster		654.726	639.938
Finansielle indtægter		18.322	2
Finansielle omkostninger		-220.231	-234.161
Resultat før skat		452.817	405.779
Skat af årets resultat	2	-98.407	-87.617
Årets resultat		<u>354.410</u>	<u>318.162</u>
Overført resultat		354.410	318.162
		<u>354.410</u>	<u>318.162</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	6.734.976	6.736.248
Materielle anlægsaktiver		<u>6.734.976</u>	<u>6.736.248</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.734.976</u>	<u>6.736.248</u>
Periodeafgrænsningsposter		35.187	33.079
Tilgodehavender		<u>35.187</u>	<u>33.079</u>
Likvide beholdninger		<u>903.370</u>	<u>638.619</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>938.557</u>	<u>671.698</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.673.533</u></u>	<u><u>7.407.946</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.060.771	1.706.361
Egenkapital		2.140.771	1.786.361
Hensættelse til udskudt skat	4	198.417	181.894
Hensatte forpligtelser i alt		198.417	181.894
Ansvarlig lånekapital		0	1.800.000
Gæld til realkreditinstitutter		442.669	742.210
Langfristede gældsforpligtelser	5	442.669	2.542.210
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	299.541	294.586
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.150	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.416	92.506
Selskabsskat		53.884	48.560
Anden gæld		4.334.885	2.346.829
Deposita		116.800	115.000
Kortfristede gældsforpligtelser		4.891.676	2.897.481
Gældsforpligtelser i alt		5.334.345	5.439.691
Passiver i alt		7.673.533	7.407.946

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	1.706.361	1.786.361
Årets resultat	0	354.410	354.410
Egenkapital 31. december 2022	80.000	2.060.771	2.140.771

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	183.663	183.663
	183.663	183.663
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	81.884	76.560
Årets udskudte skat	16.523	11.057
	98.407	87.617
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2022		7.699.361
Tilgang i årets løb		182.391
Kostpris 31. december 2022		7.881.752
Opskrivninger 1. januar 2022		0
Opskrivninger 31. december 2022		0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		963.113
Årets afskrivninger		183.663
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		1.146.776
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		6.734.976

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
4 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	181.894	170.837
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	16.523	61.312
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	198.417	232.149

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	1.800.000	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.036.796	742.210	299.541	0
	2.836.796	742.210	299.541	0

Ansvarlig lånekapital

Kreditor træder tilbage for alle debitors øvrige kreditorer i henhold til nedenstående afviklingsaftale. Inklusive krav omfattet af konkurslovens § 98, nr. 1.

Gælden forrentes med 6 % p.a.

Lånet har en løbetid på minimum 2 år, fra aftalens indgåelse 31/12 2014, herunder er der aftalt et opsigelsesvarsel på 2 år. Under løbetiden kan lånet ikke forfalde eller på anden måde ophøre før forfaldstidspunktet, herunder kan det ikke opsiges, ophæves eller førtidsindfries, heller ikke ved misligholdelse, medmindre debitor kommer under insolvensbehandling.

Herefter kan kreditor tidligst kræve gælden afviklet, når debitors egenkapital sammenlagt med søsterselskabet Cawo A/S's egenkapital udviser minimum en soliditet på 40%, jf seneste aflagte årsrapporter. Pr. 31.12.2021 er soliditetsgraden 54,5%

Herefter kan gælden kræves afviklet helt eller delvist.

De ansvarlige lån er overført til mellemregningskonti i løbet af 2022.

Kreditor kan ikke søge sig fyldestgjort ved modregning.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.850 (nom. restgæld tkr 742), er der givet pant i Hejsagervej 33A, 6100 Haderslev, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 4.056. Herudover er driftsmidler i et vist omfang omfattet af pantet.

John Carstensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Carstensen

Dirigent

ID: 72b17b9f-8a52-45b9-883d-23f04cfe1706

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 21-04-2023 kl.: 06:19:05

Underskrevet med MitID



John Carstensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Carstensen

Direktør

ID: 72b17b9f-8a52-45b9-883d-23f04cfe1706

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 21-04-2023 kl.: 06:19:05

Underskrevet med MitID



Lars Wolf

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Wolf

Direktør

ID: 18903c1f-c9cf-430f-8c19-d6a9be4a7472

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 25-04-2023 kl.: 08:18:37

Underskrevet med MitID



Kim Pedersen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Kim Pedersen

Revisor

ID: 1172831661679

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 25-04-2023 kl.: 08:59:24

Underskrevet med NemID

NEM ID