

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

## Carmo Ejendomme ApS

Højvangen 19  
3060 Espergærde

CVR-nr. 33 07 77 93

### Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 11/5-16



\_\_\_\_\_  
Dirigent



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31. december 2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11 - 12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Carmo Ejendomme ApS  
Højvangen 19  
3060 Espergærde

CVR-nr.: 33 07 77 93  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

**Direktion** Steen Ishøy

**Revisor** Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Carmo Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 14. april 2016

Direktion

Steen Ishøj

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Steen Ishøj', written over the printed name.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER****Til kapitalejerne i Carmo Ejendomme ApS****Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Carmo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

**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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysninger i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 14. april 2016

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Peter Kallermann

statsautoriseret revisor

**LEDELSESBERETNING****Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i udlejning og vedligehold af ejendomme.

**Usikkerhed ved indregning eller måling**

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

**Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et overskud på 82.222 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 2.209.856 kr. pr. 31. december 2015.

**Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Carmo Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslser 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 tilgå 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisteret på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning fratrukket eksterne omkostninger sammendrages i årsrapporten til posten bruttofortjeneste efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skatteomkostninger

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

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Moderselskabet Carmo Holding ApS og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske myndigheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger, 25 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for straksafskrivning af småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

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

#### Skyldig skat 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.

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.



## ÅRSREGNSKAB

### 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter 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.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## ÅRSREGNSKAB

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		1.195.446	1.893.616
Af- og nedskrivninger		-688.371	-644.800
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>507.075</b>	<b>1.248.816</b>
Finansielle omkostninger		-414.974	-715.194
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>92.101</b>	<b>533.622</b>
Skat af årets resultat	1	-9.879	864.446
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>82.222</b>	<b>1.398.068</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		82.222	1.398.068
		<b>82.222</b>	<b>1.398.068</b>

## ÅRSREGNSKAB

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		18.532.211	16.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		51.127	33.600
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	2	<u>18.583.338</u>	<u>16.333.600</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>			
		<u>18.583.338</u>	<u>16.333.600</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		407.593	498.670
Tilgodehavende skat		0	58.923
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>407.593</u>	<u>557.593</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>17.902</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>407.593</u>	<u>575.495</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>18.990.931</u>	<u>16.909.095</u>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		-840.344	-929.335
Overført resultat		2.925.200	2.842.978
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<u>2.209.856</u>	<u>2.038.643</u>
Udskudt skat		2.468.000	2.536.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>		<u>2.468.000</u>	<u>2.536.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.025.507	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<u>8.025.507</u>	<u>0</u>
Gæld til banker		435.598	5.000.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		840.344	929.335
Leverandører af varer og tjenesteydelser		189.966	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.248.928	6.128.510
Skyldig selskabsskat		77.879	0
Anden gæld		57.542	276.607
Kortfristet del af langfristet gæld		437.311	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>6.287.568</u>	<u>12.334.452</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<u>14.313.075</u>	<u>12.334.452</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>18.990.931</u>	<u>16.909.095</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## ÅRSREGNSKAB

## EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2015

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Selskabskapital:</b>		
Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo i alt</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse:</b>		
Primo	-929.335	0
Tilgang i løbet af regnskabsåret	0	-929.335
Afgang i løbet af regnskabsåret	88.991	0
<b>Ultimo</b>	<b><u>-840.344</u></b>	<b><u>-929.335</u></b>
<b>Overført resultat:</b>		
Primo	2.842.978	1.444.910
Tilgang	82.222	1.398.068
Afgang	0	0
<b>Ultimo i alt</b>	<b><u>2.925.200</u></b>	<b><u>2.842.978</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u><u>2.209.856</u></u></b>	<b><u><u>2.038.643</u></u></b>

## ÅRSREGNSKAB

## NOTER

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	77.879	-58.923
Ændring i udskudt skat	-68.000	-146.155
Regulering af skat vedrørende tidligere år, anvendt i koncernen	0	-659.368
<b>Skat af årets resultat</b>	<b><u>9.879</u></b>	<b><u>-864.446</u></b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger:</b>		
Kostpris, primo	19.500.000	19.500.000
Tilgang	2.913.529	0
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b><u>22.413.529</u></b>	<b><u>19.500.000</u></b>
Af- og nedskrivninger, primo	-3.200.000	-2.560.000
Afskrivninger	-681.318	-640.000
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b><u>-3.881.318</u></b>	<b><u>-3.200.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b><u>18.532.211</u></b>	<b><u>16.300.000</u></b>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:</b>		
Kostpris, primo	48.000	48.000
Tilgang	24.580	0
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b><u>72.580</u></b>	<b><u>48.000</u></b>
Af- og nedskrivninger, primo	-14.400	-9.600
Afskrivninger	-7.053	-4.800
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b><u>-21.453</u></b>	<b><u>-14.400</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b><u>51.127</u></b>	<b><u>33.600</u></b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	6.285.068	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt</b>	<b><u>6.285.068</u></b>	<b><u>0</u></b>

**4. Eventualforpligtelser**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Carmo Ejendomme ApS hæfter for øvrige koncernselskabers bankengagement.

**ÅRSREGNSKAB****NOTER****5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på 1.720 t.kr. med pant i anlægsaktiver. Ejerpantebrevet er ligeledes lagt til sikkerhed for øvrige koncernselskabers bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på 11.600 t.kr. med pant i anlægsaktiver.

Endvidere er til sikkerhed for selskabets realkreditlån deponeret et ejerpanteprev på 8.781 t.kr. med pant i anlægsaktiver.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på 11.600 t.kr. med pant i anlægsaktiver, som samlet har en bogført værdi på i alt 18.583 t.kr.