

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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 6/5 -2020



Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse for 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12 - 13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** CARMO EJENDOMME ApS  
Højvangen 19  
3060 Espergærde

CVR-nr.: 33 07 77 93  
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

**Direktion** Claus Steenstrup 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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 17. marts 2020

**Direktion**

Claus Steenstrup Ishøj



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i CARMO EJENDOMME ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CARMO EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern

**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 revision 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 revisionen 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.

Helsingør, den 17. marts 2020

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30 19 52 64

  
Peter Kallermann  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: mne8285

**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 453.978 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 3.189.189 kr. pr. 31. december 2019.

**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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter for udlejning af ejendomme, serviceydelser, ejendomsadministration mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

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

#### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklamer, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiell leasing, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skatteomkostninger

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af CSI Holding Copenhagen ApS-koncernens danske datterselskaber. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår af konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.



## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger, 25-30 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 10 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter, henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

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

#### Skyldig skat og udskudt skat

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

**ÅRSREGNSKAB****ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## ÅRSREGNSKAB

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		2.737.558	2.202.706
Af- og nedskrivninger		-1.161.145	-750.718
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<u>1.576.413</u>	<u>1.451.988</u>
Finansielle omkostninger		-992.247	-965.825
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<u>584.166</u>	<u>486.163</u>
Skat af årets resultat	1	-130.188	-122.810
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><u>453.978</u></u>	<u><u>363.353</u></u>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		<u>453.978</u>	<u>363.353</u>
		<u><u>453.978</u></u>	<u><u>363.353</u></u>

## ÅRSREGNSKAB

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		39.137.949	39.245.688
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		22.095	29.353
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	2	<b>39.160.044</b>	<b>39.275.041</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>			
		<b>39.160.044</b>	<b>39.275.041</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.099.043	2.369.403
Andre tilgodehavender		0	465.549
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>4.099.043</b>	<b>2.834.952</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>			
		<b>4.099.043</b>	<b>2.834.952</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>			
		<b>43.259.087</b>	<b>42.109.993</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Øvrige lovpligtige reserver		-657.747	-666.735
Overført resultat		3.721.936	3.267.958
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>3.189.189</b>	<b>2.726.223</b>
Udskudt skat		2.690.000	2.363.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>2.690.000</b>	<b>2.363.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.112.929	16.958.192
Gæld til banker		5.891.590	6.606.130
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<b>22.004.519</b>	<b>23.564.322</b>
Gæld til banker		8.219.279	6.469.042
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		657.747	666.735
Leverandører af varer og tjenesteydelser		168.507	1.283.978
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.945.282	2.945.282
Skyldig selskabsskat		68.420	265.232
Anden gæld		470.738	9.000
Kortfristet del af langfristet gæld		1.845.406	1.817.179
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>15.375.379</b>	<b>13.456.448</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>			
		<b>37.379.898</b>	<b>37.020.770</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b>43.259.087</b>	<b>42.109.993</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## ÅRSREGNSKAB

## EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2019

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>Selskabskapital:</b>		
Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo i alt</b>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>Øvrige lovpligtige reserver:</b>		
Primo	-666.735	-740.027
Afgang i løbet af regnskabsåret	8.988	73.292
<b>Ultimo</b>	<u>-657.747</u>	<u>-666.735</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Primo	3.267.958	2.904.605
Tilgang	453.978	363.353
<b>Ultimo i alt</b>	<u>3.721.936</u>	<u>3.267.958</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><u>3.189.189</u></u>	<u><u>2.726.223</u></u>

## ÅRSREGNSKAB

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	-196.812	29.810
Ændring i udskudt skat	327.000	93.000
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>130.188</b>	<b>122.810</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger:</b>		
Kostpris, primo	45.280.530	29.864.510
Tilgang	1.046.148	15.416.020
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>46.326.678</b>	<b>45.280.530</b>
Af- og nedskrivninger, primo	-6.034.842	-5.291.382
Afskrivninger	-1.153.887	-743.460
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-7.188.729</b>	<b>-6.034.842</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>39.137.949</b>	<b>39.245.688</b>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:</b>		
Kostpris, primo	72.580	72.580
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>72.580</b>	<b>72.580</b>
Af- og nedskrivninger, primo	-43.227	-35.969
Afskrivninger	-7.258	-7.258
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-50.485</b>	<b>-43.227</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>22.095</b>	<b>29.353</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	11.357.787	13.278.020
Gæld til banker, der forfalder efter 5 år	2.291.590	3.006.130
<b>Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt</b>	<b>13.649.377</b>	<b>16.284.150</b>

**4. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, CSI Holding Copenhagen ApS, CVR-nr. 39 05 10 36. Eventuelle senere korrektioner til sambeskatningsindkomsten kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret skadesløsbrev på 11.600 t.kr. med pant i ejendomme. Skadeløsbrevet er ligeledes lagt til sikkerhed for øvrige koncernselskabers bankgæld. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme pr. 31. december 2019 udgør 39.137 t.kr.

Endvidere er til sikkerhed for selskabets realkreditlån deponeret et panteprev på 19.504 t.kr. med pant i ejendomme.

Til sikkerhed for byggherre er stillet arbejdsgaranti på 1.063 t.kr.