

Ejendomsselskabet Carlsen og Landsvig ApS
Helligkildevej 2A
4200 Slagelse

CVR-nummer 35672680

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. juni 2022

Jimmi Cjunk Carlsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Carlsen og Landsvig ApS
Helligkildevej 2A
4200 Slagelse

Hjemstedskommune:

CVR-nummer: 35672680

Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Direktion

Kristian Haldin Landsvig
Jimmi Cjunk Carlsen

Revisor

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Ledelsepåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Carlsen og Landsvig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, 14. juni 2022

Direktionen:

Kristian Haldin Landsvig

Jimmi Cjunk Carlsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Carlsen og Landsvig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Carlsen og Landsvig ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 14. juni 2022

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Jesper Risom
Partner, Registreret revisor
mne15744

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Anvendt regnskabspraksis er ændret med hensyn til selskabets ejendomme. Tidligere blev ejendommene indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Nu indregnes ejendomme som investeringsejendomme og måles til dagsværdi. Ændringen er sket for at give et mere retvisende billede af aktiver og passiver. Ændringen af den regnskabsmæssige indregning af ejendommene er indregnet i balancen og udgør en opskrivning af egenkapitalen på 2.105 TDKK, og en ændring i resultatopgørelsen på 126 TDKK i 2020. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Årets resultat er et overskud på 462 TDKK mod 245 TDKK sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen 5.466 TDKK.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2021	2020
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	915.328	483
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-156.459	0
	Resultat før finansielle poster	758.868	483
	Finansielle indtægter	0	0
1	Finansielle omkostninger	-171.683	-175
	Resultat før skat	587.185	308
2	Skat af årets resultat	-125.167	-64
	Årets resultat	462.018	245
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	462.018	245
	Resultatdisponering i alt	462.018	245
3	Antal beskæftigede		

		2021	2020
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
4	Investeringsejendomme	15.400.000	15.250
	Materielle anlægsaktiver	15.400.000	15.250
	Anlægsaktiver i alt	15.400.000	15.250
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.359.825	0
	Andre tilgodehavender	36.424	20
	Tilgodehavender	2.396.249	20
	Likvide beholdninger	0	33
	Omsætningsaktiver i alt	2.396.249	53
	Aktiver i alt	17.796.249	15.303

		2021	2020
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	5.416.234	4.954
	Egenkapital i alt	5.466.234	5.004
	Hensættelser til udskudt skat	453.216	488
	Hensatte forpligtelser	453.216	488
	Gæld til realkreditinstitutter	5.612.344	5.924
5	Langfristede gældsforpligtelser	5.612.344	5.924
	Gæld til realkreditinstitutter	305.200	309
	Kreditinstitutter	1.828.233	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	287.450	36
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.331.480	3.264
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	159.588	64
	Anden gæld	352.504	214
	Kortfristede gældsforpligtelser	6.264.455	3.887
	Gældsforpligtelser i alt	11.876.799	9.811
	Passiver i alt	17.796.249	15.303
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	50	4.954	5.004
Årets resultat	0	462	462
Egenkapital ultimo	50	5.416	5.466

Noter	2021	2020
	DKK	1.000 DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	64.071	76
Andre finansielle omkostninger	107.612	99
Finansielle omkostninger i alt	171.683	175
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	159.588	64
Regulering af udskudt skat	-34.421	0
Skat af årets resultat i alt	125.167	64
3 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
4 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	13.033.469	7.466
Tilgang i årets løb	306.459	5.568
Kostpris 31. december	13.339.928	13.033
Dagsværdiregulering 1. januar	2.216.531	2.217
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-156.459	0
Dagsværdireguleringer 31. december	2.060.072	2.217
Investeringsejendomme i alt	15.400.000	15.250
Investeringsejendomme består af 5 udlejningsejendomme beliggende i postnr. 4200. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.		
Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.		
De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:		
	2021	2020
Udlejningsprocent	100	100
Afsat til vedligeholdelse pr. m2	75	75
Afkastkrav i %	5,5-7,0	5,5-7,0

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK

5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.420.000	4.732
--	-----------	-------

6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet JC Carlsen VVS ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.964 TDKK, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 8.506 TDKK.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.750 TDKK, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 7.271 TDKK.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Anvendt regnskabspraksis er ændret med hensyn til selskabets ejendomme. Tidligere blev ejendommene indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Nu indregnes ejendomme som investeringsejendomme og måles til dagsværdi. Ændringen er sket for at give et mere retvisende billede af aktiver og passiver. Ændringen af den regnskabsmæssige indregning af ejendommene er indregnet i balancen og udgør en opskrivning af egenkapitalen på 2.105 TDKK, og en ændring i resultatopgørelsen på 126 TDKK i 2020. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

Anvendt regnskabspraksis

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jimmi Cjunk Carlsen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-178698998880

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-15 12:11:52 UTC

NEM ID 

Kristian Halldin Landsvig

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-619048439925

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-06-15 15:51:39 UTC

NEM ID 

Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159963775302

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-06-16 05:27:55 UTC

NEM ID 

Jimmi Cjunk Carlsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-178698998880

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-16 06:45:28 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QEJ3A-JOTN7-1QQP5-LP5NJ-V5MPS-2VPLB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>