

# Casper Schneidereit A/S

Solbakken 4  
4800 Nykøbing F

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**13/06/2019**

---

**Casper Schneidereit**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Casper Schneidereit A/S

Solbakken 4

4800 Nykøbing F

Telefonnummer: 53335353

e-mailadresse: casper@dm9.dk

CVR-nr: 36413239

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for Casper Schneidereit A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Nykøbing F, den 12/06/2019

## Direktion

Casper Schneidereit

## Bestyrelse

Casper Schneidereit

Thomas Søndberg Olsen

Roland Schneidereit

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af beboelsesejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2018 har virksomheden købt 5 ejerlejligheder (2 i Nykøbing F, 1 i Vordingborg, 1 i Maribo og 1 i Nakskov), hvilket bringer porteføljen op på 13 ejerlejligheder og 1 rækkehus. Der har i den forbindelse været en del engangsomkostninger til advokat, lånoptagelse, istandsættelse m.v. hvilket påvirker årets resultat negativt.

I 2018 blev der forhandlet en bedre finansiering på plads for virksomhedens banklån. Efter regnskabsårets afslutning er der igangsat låneomlægning med henblik på at få omlagt 9 mindre banklån til fastforrentede realkreditlån med løbetid på 30 år. Det vil forbedre virksomhedens likviditet og reducere de finansielle omkostninger på den lange bane.

Driftsmæssigt er 2018 forløbet rigtig flot. Der har ingen tomgang været, og tab på lejere er stort set ubetydeligt.

Det forventes et mindre overskud for 2019. Der regnes ikke med yderligere indkøb af lejemål i 2019.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt

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.

## Resultatopgørelse

### 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.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### 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.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger 100 år - scrapværdi 50%

### 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 indestående i pengeinstitutter.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles 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.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>206.980</b>	<b>203.832</b>
Lønninger .....		-115.000	0
Pensioner .....		0	0
Andre omkostninger til social sikring .....		-1.956	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-24.403	-31.382
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>65.621</b>	<b>172.450</b>
Andre finansielle indtægter .....		3	4
Øvrige finansielle omkostninger .....		-95.683	-67.996
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-30.059</b>	<b>104.458</b>
Skat af årets resultat .....		-270	-33.134
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-30.329</b>	<b>71.324</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-30.329	71.324
<b>I alt .....</b>		<b>-30.329</b>	<b>71.324</b>



# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		4.791.101	3.073.344
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.791.101</b>	<b>3.073.344</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.791.101</b>	<b>3.073.344</b>
Tilgodehavende skat .....		4.000	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>4.000</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		0	2.607
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.000</b>	<b>2.607</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.795.101</b>	<b>3.075.951</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		389.440	419.769
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>889.440</b>	<b>919.769</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		326.874	337.631
Gæld til banker .....		2.685.338	1.210.343
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		175.000	171.000
Deposita .....		113.426	52.975
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>3.300.638</b>	<b>1.771.949</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		15.378	20.000
Gæld til banker .....		239.990	298.836
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		0	24.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		6.000	6.000
Skyldig selskabsskat .....		0	2.384
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		283.254	32.952
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		60.401	61
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>605.023</b>	<b>384.233</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.905.661</b>	<b>2.156.182</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.795.101</b>	<b>3.075.951</b>

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	342.253	15.378	326.874	265.361
Gæld til banker	2.819.220	133.882	2.685.338	2.149.810
Anden gæld	175.000	0	175.000	175.000
Deposita	113.426	0	113.426	113.426

## 2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og bank, TDKK 3.275, er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 4.791 pr. 31. december 2018.

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1