



## Casper Schneidereit A/S

Østre Alle 35, 2.  
4800 Nykøbing F  
CVR-nr. 36413239

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.01.2021

---

**Casper Schneidereit**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Casper Schneidereit A/S

Østre Alle 35, 2.

4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 36413239

Hjemsted: Nykøbing F

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Thomas Søndberg Olsen, Formand

Casper Schneidereit

Roland Schneidereit

## Direktion

Casper Schneidereit, Direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Casper Schneidereit A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 26.01.2021

## Direktion

**Casper Schneidereit**

Direktør

## Bestyrelse

**Thomas Søndberg Olsen**

Formand

**Casper Schneidereit**

**Roland Schneidereit**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Casper Schneidereit A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Casper Schneidereit A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige 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, den daglige 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.

Esbjerg, den 26.01.2021

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Jørn Jepsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24824

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af beboelsejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

I starten af regnskabsåret blev der indkøbt en ejerlejlighed til et udviklingsprojekt. Grundet kommunale krav og begrænsninger måtte ledelsen sande, at dette ikke lod sig udføre. Lejligheden blev solgt igen med en mindre fortjeneste, men sammenlagt har der været et engangstab på hele projektet.

I sommeren 2020 købte selskabet en forsømt portefølje bestående af 4 ejerlejligheder i Korsør. Der er blevet brugt en del ressourcer og energi på at optimere disse. Dette er lykkedes, og alle 4 lejemål er pr. 31/12-2020 fuldt udlejet.

Herudover har selskabet solgt 4 lejemål i Saksøbing og Vordingborg og har ikke længere besiddelser i disse byer. Lejemålene er i gennemsnit blevet solgt til 5% under den værdisætning, de var bogført med i 2019-regnskabet. Ledelsen har derfor valgt at ændre afkastkravet for selskabets ejendomme fra 6,75% til 7,25% ud fra et forsigtighedsprincip.

Som ejendomsmarkedet er ultimo 2020 forventer ledelsen ikke, at der sker yderligere køb eller salg af ejendomme i 2021.

I 2021 vil der bliver installeret et nyt køkken i et lejemål (1. kvartal 2021), og et andet lejemål vil få nyt badeværelse i 2. kvartal af 2021. Begge projekter er selvfinansieret.

Der har gennem året ikke været tomgang foruden de måneder, der blev brugt på at optimere de nye lejligheder i Korsør.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 6.980 t.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 440 t.kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 6.

## Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat på driften på ca. 175.000 kr.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>330.304</b>	<b>345.432</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		476.509	625.000
Personaleomkostninger	1	(113.825)	(129.490)
Af- og nedskrivninger		(1.247)	0
Andre driftsomkostninger	2	(87.944)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>603.797</b>	<b>840.942</b>
Andre finansielle indtægter	3	1.669	1
Andre finansielle omkostninger	4	(297.939)	(152.991)
<b>Resultat før skat</b>		<b>307.527</b>	<b>687.952</b>
Skat af årets resultat	5	(38.303)	(155.439)
<b>Årets resultat</b>		<b>269.224</b>	<b>532.513</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		269.224	532.513
<b>Resultatdisponering</b>		<b>269.224</b>	<b>532.513</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		111.078	0
Investeringsjendomme		6.980.000	6.230.000
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>7.091.078</b>	<b>6.230.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		35.886	30.000
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>35.886</b>	<b>30.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.126.964</b>	<b>6.260.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.275	50.233
Andre tilgodehavender		14.731	0
Tilgodehavende skat		0	31.561
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		11.618	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>54.624</b>	<b>81.794</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.894</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>64.518</b>	<b>81.794</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.191.482</b>	<b>6.341.794</b>



**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		1.583.076	1.563.852
<b>Egenkapital</b>		<b>2.083.076</b>	<b>2.063.852</b>
Udskudt skat	8	327.000	311.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>327.000</b>	<b>311.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.510.500	2.826.445
Bankgæld		0	150.823
Deposita		155.760	102.546
Anden gæld		556.650	32.650
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>4.222.910</b>	<b>3.112.464</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	188.189	189.697
Bankgæld		312.980	397.260
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		20.652	0
Anden gæld		36.675	267.521
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>558.496</b>	<b>854.478</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.781.406</b>	<b>3.966.942</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.191.482</b>	<b>6.341.794</b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	1.563.852	2.063.852
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(250.000)	(250.000)
Årets resultat	0	269.224	269.224
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>1.583.076</b>	<b>2.083.076</b>

# Noter

## 1 Personalemkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	98.024	126.033
Pensioner	12.400	0
Andre omkostninger til social sikring	3.401	3.457
	<b>113.825</b>	<b>129.490</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter tab ved salg af investeringsejendomme målt i forhold til indregnet dagsværdi på salgstidspunktet.

## 3 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Renteindtægter i øvrigt	0	1
Dagsværdireguleringer	886	0
Øvrige finansielle indtægter	783	0
	<b>1.669</b>	<b>1</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	217.939	113.203
Øvrige finansielle omkostninger	80.000	39.788
	<b>297.939</b>	<b>152.991</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	23.550	16.439
Ændring af udskudt skat	16.000	139.000
Regulering vedrørende tidligere år	(1.247)	0
	<b>38.303</b>	<b>155.439</b>

## 6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	0	4.791.101
Tilgange	112.325	2.583.305
Afgange	0	(1.863.588)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>112.325</b>	<b>5.510.818</b>
Årets afskrivninger	(1.247)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.247)</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	1.438.899
Årets dagsværdireguleringer	0	476.509
Tilbageførsel ved afgange	0	(446.226)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.469.182</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>111.078</b>	<b>6.980.000</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Investeringsejendommene omfatter 14 ejerlejligheder, fordelt således:

- 1 ejerlejlighed i Nakskov
- 2 ejerlejligheder i Maribo
- 7 ejerlejligheder i Nykøbing F.
- 4 ejerlejligheder i Korsør

Det samlede BBR-areal udgør 837 m<sup>2</sup>, og ejendommene er dermed værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 8.339 kr./m<sup>2</sup>.

I 2020 har alle boliger være fuldt udlejet, foruden de måneder, der blev brugt på at renovere de nye lejligheder i Korsør. Det normaliserede driftsafkast kan opgøres til 505 t.kr.

Den anvendte afkastsats for ejendommene udgør 7,25% pr. 31.12.2020 (6,75% pr. 31.12.2019). En forøgelse af afkastsatsen med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 440 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

## 7 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	30.000
Tilgange	5.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>35.000</b>
Dagsværdireguleringer	886
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>886</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>35.886</b>

## 8 Udskudt skat

	2020 kr.	2019 kr.
Materielle aktiver	327.000	311.000
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>327.000</b>	<b>311.000</b>

## 9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	104.189	90.697	3.510.500	3.094.000
Bankgæld	0	15.000	0	0
Deposita	0	0	155.760	155.760
Anden gæld	84.000	84.000	556.650	220.650
	<b>188.189</b>	<b>189.697</b>	<b>4.222.910</b>	<b>3.470.410</b>

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lolland-Falster Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld er deponeret ejerpantebreve i investerings- ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 6.980 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser, mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med Lolland-Falster Holding ApS og dets danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig skat**

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

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.



**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.