



Casper Schneidereit A/S

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

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
17.05.2022

Casper Schneidereit
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Casper Schneidereit A/S

Østre Alle 35, 2.

4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 36413239

Hjemsted: Guldborgsund

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Thomas Søndberg Olsen, formand

Casper Schneidereit

Roland Schneidereit

Direktion

Casper Schneidereit, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 17.05.2022

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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 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 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 17.05.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Martin Dahl Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47805

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af beboelsesejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Selskabet har i 2021 købt to nye lejemål og gennemført flere renoveringsprojekter i den eksisterende portefølje. I foråret er der både skiftet køkken og renoveret badeværelse i to forskellige lejemål. Ligeledes blev der i foråret erhvervet en udlejningsklar 3-værelses ejerlejlighed i Nykøbing F., og i efteråret erhvervede selskabet et parcelhus i Sundby, Nykøbing F. Parcelhuset er efterfølgende blevet gennemrenoveret.

Selskabet har i 2021 oplevet meget stor efterspørgsel på lejemålene, og det har også betydet, at der ingen tomgang har været. Samtidig har selskabet kunne forhøje huslejerne ved genudlejning. Der ligger en pæn lejerreserve gemt i de lejemål, som ikke har været genudlejet de seneste 3 år, hvilket p.t. udgør 70% af lejemålene.

I Korsør ejer selskabet 4 lejemål, der i dag opvarmes med oliefyfyr. Der er for disse lejemål indgået aftale om at overgå til fjernvarme i 2022. Den samlede omkostning forventes at blive ca. 100.000 kr., som selskabet selv finansierer. Der er i dag, på grund af den nuværende opvarmningskilde, en forholdsvis høj varmeomkostning for lejerne i disse lejemål, hvorfor huslejen er sat kunstigt lavt, så den samlede boligomkostning lander på et rimeligt niveau. Ved at sænke varmeomkostningen vil selskabet på sigt kunne genudleje lejlighederne til et væsentligt højere lejeniveau.

Når omlægningen til fjernvarme er gennemført, vil 15 ud af 16 lejemål have fjernvarme som varmekilde. Det sidste lejemål, en mindre ejerlejlighed i Nykøbing F., opvarmes med varmepumpe.

Selskabet er kun positivt berørt af de stigende renter, da al realkreditgæld er optaget som fast rente med afdrag og en oprindelig tilbagebetalingsperiode på 30 år. Realkreditlånene er optaget i renteniveauerne 0,5%, 1,0%, 1,5% og 2,0%.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 8.758 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 570 t.kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 5.

Forventet udvikling

Det er ledelsens indtryk, at selskabet samlet står i en solid position med gode og attraktive lejemål og forventer derfor et resultat for 2022, der som minimum er på niveau med dette års resultat.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		477.930	330.304
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		20.177	476.509
Personaleomkostninger	1	(73.935)	(113.825)
Af- og nedskrivninger		(1.247)	(1.247)
Andre driftsomkostninger		0	(87.944)
Driftsresultat		422.925	603.797
Andre finansielle indtægter	2	5.445	1.669
Andre finansielle omkostninger	3	(193.268)	(297.939)
Resultat før skat		235.102	307.527
Skat af årets resultat	4	(51.586)	(38.303)
Årets resultat		183.516	269.224
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		183.516	269.224
Resultatdisponering		183.516	269.224

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		109.831	111.078
Investeringsjendomme		8.758.000	6.980.000
Materielle aktiver	5	8.867.831	7.091.078
Andre værdipapirer og kapitalandele		62.396	35.886
Finansielle aktiver	6	62.396	35.886
Anlægsaktiver		8.930.227	7.126.964
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	28.275
Andre tilgodehavender		0	14.730
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	11.618
Tilgodehavender		0	54.623
Likvide beholdninger		0	9.894
Omsætningsaktiver		0	64.517
Aktiver		8.930.227	7.191.481

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		1.766.592	1.583.076
Egenkapital		2.266.592	2.083.076
Udskudt skat	7	331.000	327.000
Hensatte forpligtelser		331.000	327.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.375.433	3.510.500
Deposita		161.470	155.760
Anden gæld		533.650	556.650
Langfristede gældsforpligtelser	8	5.070.553	4.222.910
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	217.004	188.189
Bankgæld		628.859	312.980
Gæld til tilknyttede virksomheder		247.889	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.263	20.652
Skyldige sambeskatningsbidrag		47.586	0
Anden gæld		119.481	36.674
Kortfristede gældsforpligtelser		1.262.082	558.495
Gældsforpligtelser		6.332.635	4.781.405
Passiver		8.930.227	7.191.481
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	1.583.076	2.083.076
Årets resultat	0	183.516	183.516
Egenkapital ultimo	500.000	1.766.592	2.266.592

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Gager og lønninger	63.835	98.024
Pensioner	6.500	12.400
Andre omkostninger til social sikring	3.600	3.401
	73.935	113.825
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle indtægter

	2021	2020
	kr.	kr.
Dagsværdireguleringer	5.310	886
Øvrige finansielle indtægter	135	783
	5.445	1.669

3 Andre finansielle omkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	124.943	217.939
Øvrige finansielle omkostninger	68.325	80.000
	193.268	297.939

4 Skat af årets resultat

	2021	2020
	kr.	kr.
Aktuel skat	47.586	23.550
Ændring af udskudt skat	4.000	16.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	(1.247)
	51.586	38.303

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	112.325	5.510.818
Tilgange	0	1.757.823
Kostpris ultimo	112.325	7.268.641
Af- og nedskrivninger primo	(1.247)	0
Årets afskrivninger	(1.247)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.494)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	1.469.182
Årets dagsværdireguleringer	0	20.177
Dagsværdireguleringer ultimo	0	1.489.359
Regnskabsmæssig værdi ultimo	109.831	8.758.000

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

Investeringsejendomme omfatter 16 lejemål fordelt på:

- 1 ejerlejlighed i Nakskov
- 2 ejerlejligheder i Maribo
- 8 ejerlejligheder og 1 parcelhus i Nykøbing F.
- 4 ejerlejligheder i Korsør

Det samlede BBR-areal udgør 1.025 m², og porteføljen er dermed værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 8.544 kr./m².

I 2021 har alle boliger være fuldt udlejet. Det normaliserede driftsafkast kan opgøres til 631 t.kr.

Den anvendte afkastsats for ejendommene udgør 7,2% pr. 31.12.2021 (7,25% pr. 31.12.2020). En forøgelse af afkastsatsen med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 570 t.kr.

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

6 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	35.000
Tilgange	35.300
Afgange	(14.100)
Kostpris ultimo	56.200
Opskrivninger primo	886
Dagsværdireguleringer	5.310
Opskrivninger ultimo	6.196
Regnskabsmæssig værdi ultimo	62.396

7 Udskudt skat

	2021 kr.	2020 kr.
Materielle aktiver	331.000	327.000
Udskudt skat i alt	331.000	327.000

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	133.004	104.189	4.375.433	3.843.000
Deposita	0	0	161.470	161.470
Anden gæld	84.000	84.000	533.650	198.000
	217.004	188.189	5.070.553	4.202.470

9 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 8.758 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.

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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 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.