

Casper Schneidereit A/S

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 36 41 32 39

01.01.2022 - 31.12.2022

Østre Alle 35 2. tv, 4800 Nykøbing F

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 13. juli 2023

Casper Schneidereit
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Casper Schneidereit A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 13. juli 2023

Direktion

Casper Schneidereit
direktør

Bestyrelse

Thomas Søndberg Olsen
formand

Casper Schneidereit
næstformand

Roland Schneidereit

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Casper Schneidereit A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Casper Schneidereit A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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 Ø, den 13. juli 2023

Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 31 33 26 99

Martin Dahl Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47805

Selskabsoplysninger

Selskabet	Casper Schneidereit A/S Østre Alle 35 2. tv 4800 Nykøbing F
	CVR-nr.: 36 41 32 39
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Hjemsted: Nykøbing F
Bestyrelse	Thomas Søndberg Olsen, formand Casper Schneidereit, næstformand Roland Schneidereit
Direktion	Casper Schneidereit, direktør
Revisor	Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab John Tranums Vej 25 6705 Esbjerg Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af beboelsesejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 9.994 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 585 t.kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 5.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 99.440, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.366.029.

Året betragtes som tilfredsstillende. Siden etableringen er selskabets ejendomme blevet finansieret gennem fastforrentede obligationer med en løbetid på 30 år og afdrag. De aktuelle rentesatser er mellem 0,5% og 2,5%. På grund af stigende renter er værdien af de bagvedliggende obligationer faldet betydeligt. Det har betydet, at selskabet har hjemtaget ekstraordinære kursgevinster efter afslutningen af dette regnskabsår ved at refinansiere gælden.

Især ejendomsporteføljen i Nykøbing F. har udviklet sig positivt, hvor de aktuelle markedspriser stiger, huslejeniveauet stiger, og der er stadig stor interesse for at leje. Dette betyder, at driftsresultatet for den eksisterende portefølje forventes at blive forbedret, men en eventuel udvidelse ved tilkøb af nye ejendomme vil blive påvirket af stigende priser og stigende renter.

Selskabet forventer ikke at lave yderligere opkøb i 2023.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		494.710	477.930
Personaleomkostninger	1	-216.429	-73.935
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		278.281	403.995
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.247	-1.247
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		277.034	402.748
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		119.236	20.177
Resultat før finansielle poster		396.270	422.925
Finansielle indtægter	2	5.997	5.446
Finansielle omkostninger	3	-272.999	-193.269
Resultat før skat		129.268	235.102
Skat af årets resultat	4	-29.828	-51.586
Årets resultat		99.440	183.516
Overført resultat		99.440	183.516
		99.440	183.516

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	108.584	109.831
Investeringsjendomme	5	9.994.355	8.758.000
Materielle anlægsaktiver		10.102.939	8.867.831
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	62.396
Finansielle anlægsaktiver		0	62.396
Anlægsaktiver i alt		10.102.939	8.930.227
Likvide beholdninger		11.186	0
Omsætningsaktiver i alt		11.186	0
Aktiver i alt		10.114.125	8.930.227

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.866.029	1.766.592
Egenkapital		2.366.029	2.266.592
Hensættelse til udskudt skat		357.638	331.000
Hensatte forpligtelser i alt		357.638	331.000
Banker		1.873.248	0
Gæld til realkreditinstitutter		4.204.293	4.375.433
Anden gæld		512.650	533.650
Deposita		138.544	161.470
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.728.735	5.070.553
Gæld til realkreditinstitutter	6	139.587	133.004
Banker	6	193.145	628.859
Gæld til tilknyttede virksomheder		156.858	247.889
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		16.664	1.263
Skyldigt sambeskatningsbidrag		3.190	47.586
Anden gæld		152.279	203.481
Kortfristede gældsforpligtelser		661.723	1.262.082
Gældsforpligtelser i alt		7.390.458	6.332.635
Passiver i alt		10.114.125	8.930.227

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	1.766.589	2.266.589
Årets resultat	0	99.440	99.440
Egenkapital 31. december 2022	500.000	1.866.029	2.366.029

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	197.989	63.835
Pensioner	15.100	6.500
Andre omkostninger til social sikring	<u>3.340</u>	<u>3.600</u>
	<u>216.429</u>	<u>73.935</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	1
Dagsværdireguleringer	<u>5.997</u>	<u>5.445</u>
	<u>5.997</u>	<u>5.446</u>
	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.633	0
Andre finansielle omkostninger	<u>264.366</u>	<u>193.269</u>
	<u>272.999</u>	<u>193.269</u>

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.190	47.586
Årets udskudte skat	<u>26.638</u>	<u>4.000</u>
	<u>29.828</u>	<u>51.586</u>

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>	<u>Investeringsse-</u> <u>ndomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	112.325	7.268.641
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.124.217</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>112.325</u>	<u>8.392.858</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	0	1.489.359
Årets opskrivninger	<u>0</u>	<u>112.138</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>	<u>1.601.497</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	2.494	0
Årets afskrivninger	<u>1.247</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>3.741</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>108.584</u>	<u>9.994.355</u>

Noter

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

Investeringsjendomme i drift 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 2022 har alle boliger være fuldt udlejet. Det normaliserede driftsafkast kan opgøres til 649 t.kr. Den anvendte afkastsats for ejendommene udgør 7,2% pr. 31.12.2022 (7,2% pr. 31.12.2021).

Projektejendomme og ejendomme under istandsættelse, der udgør 3 lejemål, er indregnet til kostprisen, som udgør 981 t.kr. pr. 31.12.2022.

En forøgelse af afkastsatsen med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 585 t.kr.

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

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Banker		
Efter 5 år	1.677.000	0
Mellem 1 og 5 år	196.248	0
Langfristet del	1.873.248	0
Øvrig kortfristet gæld til banker	193.145	628.859
Kortfristet del	193.145	628.859
	<u>2.066.393</u>	<u>628.859</u>

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.638.000	3.843.000
Mellem 1 og 5 år	<u>566.293</u>	<u>532.433</u>
Langfristet del	4.204.293	4.375.433
Inden for et år	<u>139.587</u>	<u>133.004</u>
	<u>4.343.880</u>	<u>4.508.437</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	177.000	198.000
Mellem 1 og 5 år	<u>335.650</u>	<u>335.650</u>
Langfristet del	<u>512.650</u>	<u>533.650</u>
Inden for et år	84.000	84.000
Øvrig kortfristet anden gæld	<u>68.279</u>	<u>119.481</u>
Kortfristet del	<u>152.279</u>	<u>203.481</u>
	<u>664.929</u>	<u>737.131</u>

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
Deposita		
Efter 5 år	<u>138.544</u>	<u>161.470</u>
Langfristet del	<u>138.544</u>	<u>161.470</u>
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>138.544</u>	<u>161.470</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lolland-Falster Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.336 t.kr., og for gæld til pengeinstitut, 2.066 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 9.994 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Casper Schneidereit A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Huslejeindtægter

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Øvrige bygninger	50 år
------------------	-------

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.