



## Casper Schneidereit A/S

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

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.06.2020

---

**Casper Schneidereit**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	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: 01.01.2019 - 31.12.2019

## 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 22.06.2020

## 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 22.06.2020

## **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 beboelsesejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets udvikling er tilfredsstillende.

Låneomlægningen er gennemført planmæssigt, hvorved hovedparten af virksomhedens bankgæld nu er omlagt til realkreditgæld.

Ledelsen har efter regnskabsårets afslutning købt yderligere 4 ejerlejligheder i Korsør.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 6.230 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 470 t.kr., jf. omtale heraf i regnskabs note 4.

## Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Anvendt regnskabspraksis for investeringsejendomme er ændret fra kostpris med afskrivning til dagsværdi. Dette er gjort for at få et mere retvisende billede. Ændringen medfører en forøgelse af egenkapitalen primo med 642 t.kr., og påvirker ligeledes årets resultat og aktiver væsentligt. Der henvises til omtalen i Anvendt regnskabspraksis.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>345.431</b>	<b>263.122</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		625.000	125.000
Personaleomkostninger	1	(129.489)	(116.956)
<b>Driftsresultat</b>		<b>840.942</b>	<b>271.166</b>
Andre finansielle indtægter		1	3
Andre finansielle omkostninger	2	(152.991)	(151.825)
<b>Resultat før skat</b>		<b>687.952</b>	<b>119.344</b>
Skat af årets resultat	3	(155.439)	(28.270)
<b>Årets resultat</b>		<b>532.513</b>	<b>91.074</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		532.513	91.074
<b>Resultatdisponering</b>		<b>532.513</b>	<b>91.074</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		6.230.000	5.605.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>6.230.000</b>	<b>5.605.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		30.000	0
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>30.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.260.000</b>	<b>5.605.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		50.233	0
Tilgodehavende selskabsskat		31.561	4.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>81.794</b>	<b>4.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>81.794</b>	<b>4.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.341.794</b>	<b>5.609.000</b>



**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		1.563.852	1.031.339
<b>Egenkapital</b>		<b>2.063.852</b>	<b>1.531.339</b>
Udskudt skat	6	311.000	172.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>311.000</b>	<b>172.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.826.445	326.874
Bankgæld		150.823	2.685.338
Deposita		102.546	113.426
Anden gæld		32.650	175.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>3.112.464</b>	<b>3.300.638</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	189.697	149.260
Bankgæld		397.260	106.108
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	60.401
Anden gæld	8	267.521	289.254
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>854.478</b>	<b>605.023</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.966.942</b>	<b>3.905.661</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.341.794</b>	<b>5.609.000</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	389.440	889.440
Ændring i regnskabspraksis	0	641.899	641.899
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>500.000</b>	<b>1.031.339</b>	<b>1.531.339</b>
Årets resultat	0	532.513	532.513
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>1.563.852</b>	<b>2.063.852</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	126.032	115.000
Andre omkostninger til social sikring	3.457	1.956
	<b>129.489</b>	<b>116.956</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	113.203	122.783
Øvrige finansielle omkostninger	39.788	29.042
	<b>152.991</b>	<b>151.825</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	16.439	0
Ændring af udskudt skat	139.000	28.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	270
	<b>155.439</b>	<b>28.270</b>

#### 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	4.791.101
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.791.101</b>
Dagsværdireguleringer primo	813.899
Årets dagsværdireguleringer	625.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.438.899</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.230.000</b>

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

Investeringsejendommene omfatter 13 ejerlejligheder og 1 rækkehus, fordelt således:

- 1 ejerlejlighed i Nakskov
- 2 ejerlejligheder i Maribo
- 1 ejerlejlighed og 1 rækkehus i Sakskøbing
- 7 ejerlejligheder i Nykøbing F.
- 2 ejerlejligheder i Vordingborg

Det samlede BBR-areal udgør 780 m<sup>2</sup>, og ejendommene er dermed værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 7.987 kr./m<sup>2</sup>.

I 2019 har alle boliger være fuldt udlejet, og det normaliserede driftsafkast kan opgøres til 419 t.kr.

Den anvendte afkastsats for ejendommene udgør 6,75% pr. 31.12.2019 (7,0% pr. 31.12.2018). En forøgelse af afkastsatsen med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 470 t.kr.

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

#### 5 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Tilgange	30.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>30.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>30.000</b>

## 6 Udskudt skat

	2019 kr.	2018 kr.
Materielle aktiver	311.000	173.000
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(1.000)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>311.000</b>	<b>172.000</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	90.697	15.378	2.826.445	2.487.000
Bankgæld	15.000	133.882	150.823	90.000
Deposita	0	0	102.546	102.546
Anden gæld	84.000	0	32.650	0
	<b>189.697</b>	<b>149.260</b>	<b>3.112.464</b>	<b>2.679.546</b>

## 8 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	0	271
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	11.357	4.874
Anden gæld i øvrigt	256.164	284.109
	<b>267.521</b>	<b>289.254</b>

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lolland-Falster Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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 ejerpanterebreve i investerings-ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 6.230 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Der er foretaget ændring i anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme.

Indregning og måling sker fremover til dagsværdi, idet kostpris-metoden blev anvendt tidligere. Ændringen er foretaget da den nye metode vurderes at være mere retvisende for selskabets årsrapport.

Ændringen er rettet direkte på egenkapitalen pr. 01.01.2019. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene i årsrapporten, hvormed der ikke vil være direkte sammenhæng med den i 2018 aflagte årsrapport.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har medført en forøgelse af egenkapitalen primo med 641.899 kr., som følge af den højere dagsværdi på ejendommene primo. For sammenligningstallene har ændringen medført en forøgelse af årets resultat med 121.403 kr., en forøgelse af aktiver med 813.899 kr. og forøgelse af hensatte forpligtelser med 172.000 kr.

Selskabets finansielle stilling er ikke ændret som følge af ovenstående.

Årsregnskabet er foruden ovenstående ændring 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.

**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****Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### **Tilgodehavender**

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

### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

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

### **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.