



Tlf.: 87 10 63 00  
randers@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Thors Bakke 4, 2.  
DK-8900 Randers C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**CARSTEN SCHJØTH A/S**

**ANKJÆRSHØJ 3, 8400 EBELTOFT**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. februar 2019

---

Henrik Steinfeldt Jacobsen

**CVR-NR. 37 57 77 15**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Carsten Schjøth A/S Ankjærshøj 3 8400 Ebeltoft
	E-mail: carstenfinans@gmail.com
	CVR-nr.: 37 57 77 15
	Stiftet: 11. februar 1972
	Hjemsted: Ebeltoft
	Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Steinfeldt Jacobsen, formand Christian Schjøth Carsten Schjøth
<b>Direktion</b>	Carsten Schjøth
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Store Torv 12 8000 Aarhus C
	Handelsbanken Axel Kiers Vej 11 8270 Højbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Carsten Schjøth 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 19. februar 2019

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Carsten Schjøth

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Henrik Steinfeldt Jacobsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Christian Schjøth

\_\_\_\_\_  
Carsten Schjøth

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Carsten Schjøth A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Carsten Schjøth A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, 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 FSR - danske revisors Ethiske 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 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.

Randers, den 19. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27742

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på basis af en indregnet kapitalværdi. Såfremt markedsrenter ændrer sig, eller investors rentekrav ændres, eller der i øvrigt sker ændringer i ejendommens forhold, kan ejendommens værdi ændre sig tilsvarende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>288.709</b>	<b>309.399</b>
Personaleomkostninger.....	1	0	1.080
Af- og nedskrivninger.....		0	-3.500
Andre driftsomkostninger.....		0	-6.078
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.082.173	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.370.882</b>	<b>300.901</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	75.432	315.942
Andre finansielle omkostninger.....	3	-366.149	-56.487
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.080.165</b>	<b>560.356</b>
Skat af årets resultat.....	4	-458.374	-123.894
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.621.791</b>	<b>436.462</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.621.791	436.462
<b>I ALT</b> .....		<b>1.621.791</b>	<b>436.462</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		8.100.000	6.017.827
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	5	<b>8.100.000</b>	<b>6.017.827</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.100.000</b>	<b>6.017.827</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		216.478	140.482
Andre tilgodehavender.....		2.151	1.343
Tilgodehavende selskabsskat.....		11.406	41.852
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>230.035</b>	<b>183.677</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		1.261.577	1.664.319
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>1.261.577</b>	<b>1.664.319</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>712.304</b>	<b>727.361</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.203.916</b>	<b>2.575.357</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.303.916</b>	<b>8.593.184</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		4.578.100	2.956.309
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>5.578.100</b>	<b>3.956.309</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		458.078	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>458.078</b>	<b>0</b>
Banklån.....		3.700.000	3.905.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>3.700.000</b>	<b>3.905.000</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	200.000	200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	30.000
Selskabsskat.....		296	48.444
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		122.106	235.013
Anden gæld.....		215.336	218.418
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>567.738</b>	<b>731.875</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.267.738</b>	<b>4.636.875</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.303.916</b>	<b>8.593.184</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)			
Pensioner.....	0	-1.080	
	<b>0</b>	<b>-1.080</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	6.365	4.441	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	69.067	311.501	
	<b>75.432</b>	<b>315.942</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	366.149	56.487	
	<b>366.149</b>	<b>56.487</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	296	48.444	
Regulering af udskudt skat.....	458.078	75.450	
	<b>458.374</b>	<b>123.894</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investeringsejen omme	
Kostpris 1. oktober 2017.....		6.017.827	
<b>Kostpris 30. september 2018.....</b>		<b>6.017.827</b>	
Årets værdireguleringer.....		2.082.173	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2018.....</b>		<b>2.082.173</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....</b>		<b>8.100.000</b>	

Investeringsejendomme består af 6 boligudlejningsejendomme i Trige. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,35%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.

## NOTER

						<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>						<b>6</b>
			Selskabs-	Overført		
			kapital	resultat	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2017.....			1.000.000	2.956.309	3.956.309	
Forslag til årets resultatdisponering.....				1.621.791	1.621.791	
<b>Egenkapital 30. september 2018.....</b>			<b>1.000.000</b>	<b>4.578.100</b>	<b>5.578.100</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>7</b>
	30/9 2018	Afdrag	Restgæld	30/9 2017	Afdrag	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	2018	
Banklån.....	3.900.000	200.000	2.700.000	4.105.000	200.000	
	<b>3.900.000</b>	<b>200.000</b>	<b>2.700.000</b>	<b>4.105.000</b>	<b>200.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>8</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>						
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Carsten Schjøth Finans A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 3.900 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 8.100 tkr.						

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Carsten Schjøth A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %
--	--------	-----

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.