



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. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. maj 2022

Henrik Steinfeldt Jacobsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Carsten Schjøth A/S Ankjærshøj 3 8400 Ebeltoft
	CVR-nr.: 37 57 77 15 Stiftet: 11. februar 1972 Kommune: Syddjurs Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Steinfeldt Jacobsen, formand Christian Schjøth Carsten Schjøth
Direktion	Carsten Schjøth
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
Pengeinstitut	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. januar - 31. december 2021 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 18. maj 2022

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. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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 18. maj 2022

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.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret foretaget en omvendt lodret fusion af Carsten Schjøth Finans A/S med Carsten Schjøth A/S, Carsten Schjøth A/S er det fortsættende selskab i fusionen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på basis af en indregnet kapitalværdi. Såfremt markedsrenter ændrer sig, eller investors rentekrav ændres, eller der i øvrigt sker ændringer i ejendommenes forhold, kan ejendommenes 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. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2019/20 15 mdr. kr.
BRUTTOFORTJENESTE		275.530	339.458
Af- og nedskrivninger.....		-6.700	-1.350
DRIFTSRESULTAT		268.830	338.108
Andre finansielle indtægter.....	1	0	85.830
Andre finansielle omkostninger.....	2	-83.973	-71.964
RESULTAT FØR SKAT		184.857	351.974
Skat af årets resultat.....	3	-40.915	-88.013
ÅRETS RESULTAT		143.942	263.961
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		143.942	263.961
I ALT		143.942	263.961

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		1.305.000	1.305.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		16.450	49.650
Investeringsjendomme.....		8.100.000	8.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	9.421.450	9.454.650
ANLÆGSAKTIVER.....		9.421.450	9.454.650
Andre tilgodehavender.....		7.115	10.340
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	15.904
Tilgodehavender.....		7.115	26.244
Likvide beholdninger.....		398.384	168.177
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		405.499	194.421
AKTIVER.....		9.826.949	9.649.071

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		3.159.499	3.015.557
EGENKAPITAL.....		4.159.499	4.015.557
Hensættelse til udskudt skat.....		461.697	460.586
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		461.697	460.586
Banklån.....		3.500.000	3.500.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.500.000	3.500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		36.250	36.250
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		58.802	21.294
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.350.730	1.306.911
Selskabsskat.....		39.804	85.505
Anden gæld.....		220.167	222.968
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.705.753	1.672.928
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.205.753	5.172.928
PASSIVER.....		9.826.949	9.649.071
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	1.000.000	3.015.557	4.015.557
Forslag til resultatdisponering.....		143.942	143.942
Egenkapital 31. december 2021.....	1.000.000	3.159.499	4.159.499

NOTER

	2021	2019/20	Note
	kr.	15 mdr. kr.	
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	85.830	
	0	85.830	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	83.973	71.964	
	83.973	71.964	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	39.804	85.505	
Regulering af udskudt skat.....	1.111	2.508	
	40.915	88.013	
Materielle anlægsaktiver			4
		Andre anlæg,	
	Grunde og	driftsmateriel og	Investerings-
	bygninger	inventar	ejendomme
Kostpris 1. januar 2021.....	1.305.000	81.000	6.017.827
Afgang.....	0	-30.000	0
Kostpris 31. december 2021.....	1.305.000	51.000	6.017.827
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	0	31.350	0
Tilbageførsel af nedskrivninger.....	0	-3.500	0
Årets afskrivninger	0	6.700	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	0	34.550	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.	0	0	2.082.173
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	0	0	2.082.173
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..	1.305.000	16.450	8.100.000

Investerings- og ejendomme 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 4,00%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	
Banklån.....	3.500.000	0	3.500.000	3.500.000	
	3.500.000	0	3.500.000	3.500.000	
 Eventualposter mv.					 6
Eventualforpligtelser					
Hæftelse i sambeskatningen					
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 Schjøth Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 3.500 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 8.100 tkr.					
			2021	2019/20	
Medarbejderforhold					8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Carsten Schjøth A/S for 2021 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 driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

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**

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 %
--	--------	-----

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, 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.

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 acontoskatter.

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.