



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**CARDEL EJENDOMME APS**  
**RYTTERGADE 12B, 1., 5000 ODENSE C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. juli 2024

---

Thomas Cardel

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Cardel Ejendomme ApS Ryttergade 12B, 1. 5000 Odense C
	CVR-nr.: 39 06 41 46 Stiftet: 30. oktober 2017 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Cardel
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordfyns Bank Dannebrogsgade 1 5000 Odense C  Nordea

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Cardel Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 11. juli 2024

Direktion:

---

Thomas Cardel

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til kapitalejeren i Cardel Ejendomme ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Cardel Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at forsætte driften. Vi henviser til noten "Oplysninger om usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at det for indeværende er usikkert, om moderselskabet får solgt kapitalandele og/eller projekter, ligesom der pågår ikke afsluttede forhandlinger med pengeinstitutter om kreditfaciliteter, hvorfor der er usikkerhed forbundet med om selskabet har den nødvendige likviditet til at servicere sine forpligtelser i 2024,

Det er ledelses vurdering, at moderselskabet får solgt de nødvendige kapitalandele og/eller projekter i 2024 og at de nødvendige kreditfaciliteter hos pengeinstitutter kan opretholdes i 2024 i selskabet og koncernen, således der opnås den nødvendige likviditet, og selskabet dermed kan servicere sine forpligtelser i regnskabsåret 2024 i takt med de forfalder, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

### Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i årets løb ikke indberettet korrekte momsangivelser til Skattestyrelsen, hvorfor ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Odense, den 11. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Svensson  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34505

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb realiseret et negativt resultat på 8,8 mio. kr., som primært kan henføres til, at der er realiseret tab ved salg af ejendomme på 6,7 mio. kr. samt negative dagsværdireguleringer på 925 t.kr. på ejendomme i behold.

Ledelsen har udarbejdet et likviditetsbudget for den resterende del af 2024, hvor det er en væsentlig forudsætning, at selskabet generer eller tilføres ny kapital/likviditet på ca. 0,6 mio. kr.

Det er en væsentlig forudsætning for budgettets opfyldelse, og dermed at selskabet og koncernen kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i 2024, at moderselskabet Cardel ejd. Projekt ApS får solgt og realiseret kapitalandele og/eller projekter i 2024 med et likviditetsprovenu på ca. 3,5 - 4,0 mio. kr.

Det er ligeledes en væsentlig forudsætning for gennemførelse af budgetterne, at koncernens lønninger reduceres til 95 tkr. om måneden.

Det er ligeledes en væsentlig forudsætning for gennemførelse af budgetterne, at kreditfaciliteter i koncernen opretholdes på de nuværende vilkår i pengeinstitutter. Der pågår p.t. forhandlinger herom med selskabets pengeinstitutter, som ikke er afsluttet ved regnskabsaflæggelse. Det er ledelsens vurdering, at de igangværende forhandlinger med pengeinstitutter vil falde positivt ud for selskabet.

Selskabet og koncernen har historisk vist, at projekter er blevet solgt og realiseret som forventet, hvilket tillige forventes i regnskabsåret 2024.

Det er ledelsen klare vurdering, at de nødvendige kapitalandele og/eller projekter vil blive solgt og realiseret i 2024, ligesom de igangværende forhandlinger med pengeinstitutter og andre eksterne långivere vil falde positivt ud, således den nødvendige likviditet for er sikret, og selskabet dermed kan servicere sine forpligtelser i 2024 i talt med de forfalder, og ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

### 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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.033.801</b>	<b>2.818.771</b>
Personaleomkostninger.....	1	-3.207.448	-1.552.943
Af- og nedskrivninger.....		-37.522	-75.042
Tab ved salg af ejendomme.....		-6.724.299	-699.344
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-924.937	-1.346.410
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-8.860.405</b>	<b>-854.968</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	106.166	850.742
Andre finansielle omkostninger.....	3	-546.374	-814.646
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-9.300.613</b>	<b>-818.872</b>
Skat af årets resultat.....	4	479.080	187.802
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-8.821.533</b>	<b>-631.070</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-8.821.533	-631.070
<b>I ALT</b> .....		<b>-8.821.533</b>	<b>-631.070</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	37.522
Investeringsjendomme.....		17.459.436	29.648.990
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>17.459.436</b>	<b>29.686.512</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		115.632	49.632
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>115.632</b>	<b>49.632</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.575.068</b>	<b>29.736.144</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		241.090	383.864
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		36.837	34.262
Andre tilgodehavender.....		0	11.000
Tilgodehavende selskabsskat.....		98.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		163.206	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>539.133</b>	<b>429.126</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>3.858</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>542.991</b>	<b>429.126</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>18.118.059</b>	<b>30.165.270</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		6.554.387	15.375.920
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>6.604.387</b>	<b>15.425.920</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		1.184.551	1.663.631
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.184.551</b>	<b>1.663.631</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.017.629	5.458.623
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.952.456
Anden gæld.....		637.800	994.200
Deposita.....		633.468	1.120.161
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>5.288.897</b>	<b>9.525.440</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		153.630	197.864
Gæld til pengeinstitutter.....		849	945.139
Forudbetalt husleje.....		437.198	381.864
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		563.781	94.705
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.134.978	445.227
Selskabsskat.....		0	112.434
Anden gæld.....		1.749.788	1.373.046
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.040.224</b>	<b>3.550.279</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>10.329.121</b>	<b>13.075.719</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>18.118.059</b>	<b>30.165.270</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysninger om usikkerhed ved going concern	10		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	15.375.920	15.425.920
Forslag til resultatdisponering.....		-8.821.533	-8.821.533
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>6.554.387</b>	<b>6.604.387</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
	2023 kr.	2022 kr.	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	5	3	
Løn og gager.....	3.144.328	1.511.474	
Pensioner.....	21.450	19.500	
Andre omkostninger til social sikring.....	41.670	21.969	
	<b>3.207.448</b>	<b>1.552.943</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.570	37.473	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	103.596	813.269	
	<b>106.166</b>	<b>850.742</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	131.772	223.835	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	414.602	590.811	
	<b>546.374</b>	<b>814.646</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	280.434	
Regulering af udskudt skat.....	-479.080	-468.236	
	<b>-479.080</b>	<b>-187.802</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
kr.			
Kostpris 1. januar 2023.....	683.540	22.124.552	
Tilgang.....	0	1.615.442	
Afgang.....	0	-11.501.673	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>683.540</b>	<b>12.238.321</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	646.018	0	
Årets afskrivninger .....	37.522	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>683.540</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	7.524.438	
Årets værdireguleringer.....	0	-924.937	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-1.378.386	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>5.221.115</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>17.459.436</b>	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023.....	17.459.436
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-924.937

#### Dagsværdi for boligejendomme udlejet som samlede ejendomme

Boligejendommene består af udlejningsejendomme på Fyn.

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

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 509 tkr. samlet set for de 5 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 925 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 75 kr. pr. kvadratmeter Der er derudover administrationsomkostninger pr. lejemål på 7.300 kr.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 8,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme på fyn.

#### Dagsværdi for boligejendomme udlejet som værelser

Boligejendommene udlejet som værelser består af 12 udlejningsejendomme på fyn.

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

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 1.294 tkr. samlet set for de 12 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 925 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 100 kr. pr. kvadratmeter Der er derudover administrationsomkostninger pr. lejemål på 7.300 kr.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 11,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 11,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme på fyn.

#### Finansielle anlægsaktiver

6

kr.	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2023.....	115.632
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>115.632</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>115.632</b>

## NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver (fortsat)</b>					<b>6</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.171.259	153.630	3.817.533	5.656.487	
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	2.822.456	
Anden gæld.....	994.200	356.400	0	1.350.600	
Deposita.....	633.468	0	633.468	1.120.161	
	<b>5.798.927</b>	<b>510.030</b>	<b>4.451.001</b>	<b>10.949.704</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>8</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
<p>Selskabet har overfor søsterselskabet Ejershåb ApS afgivet en støtteerklæring hvori selskabet erklærer, gennem eventuelle nødvendige tilskud via Cardel Ejd. Projekt ApS, at indestå for søsterselskabets forpligtelser og dermed sikre søsterselskabets fortsatte drift. Denne erklæring er gældende indtil videre og kan opsiges på en kommende ordinær generalforsamling.</p>					
<p>Selskabet har overfor søsterselskabet Godthaab Asset Management ApS afgivet en støtteerklæring hvori selskabet erklærer, gennem eventuelle nødvendige tilskud via Cardel Ejd. Projekt ApS, at indestå for søsterselskabets forpligtelser og dermed sikre søsterselskabets fortsatte drift. Denne erklæring er gældende indtil videre og kan opsiges på en kommende ordinær generalforsamling.</p>					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>9</b>
<p>Til sikkerhed for realkreditgæld på 4.171 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 14.268 t.kr.,</p>					
<p>Til sikkerhed for Cardel Ejd &amp; Projekt ApS pengeinstitut, er der udstedt ejerpantebreve på i alt 450 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 1.220 t.kr.</p>					

## NOTER

## Note

**Oplysninger om usikkerhed ved going concern**

10

Selskabet har i årets løb realiseret et negativt resultat på 8,8 mio. kr., som primært kan henføres til, at der er realiseret tab ved salg af ejendomme på 6,7 mio. kr. samt negative dagsværdireguleringer på 925 t.kr. på ejendomme i behold.

Ledelsen har udarbejdet et likviditetsbudget for den resterende del af 2024, hvor det er en væsentlig forudsætning, at selskabet generer eller tilføres ny kapital/likviditet på ca. 0,6 mio. kr.

Det er en væsentlig forudsætning for budgettets opfyldelse, og dermed at selskabet og koncernen kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i 2024, at moderselskabet Cardel ejd. Projekt ApS får solgt og realiseret kapitalandele og/eller projekter i 2024 med et likviditetsprovenu på ca. 3,5 - 4,0 mio. kr.

Det er ligeledes en væsentlig forudsætning for gennemførelse af budgetterne, at koncernens lønninger reduceres til 95 tkr. om måneden.

Det er ligeledes en væsentlig forudsætning for gennemførelse af budgetterne, at kreditfaciliteter i koncernen opretholdes på de nuværende vilkår i pengeinstitutter. Der pågår p.t. forhandlinger herom med selskabets pengeinstitutter, som ikke er afsluttet ved regnskabs aflæggelse. Det er ledelsens vurdering, at de igangværende forhandlinger med pengeinstitutter vil falde positivt ud for selskabet.

Selskabet og koncernen har historisk vist, at projekter er blevet solgt og realiseret som forventet, hvilket tillige forventes i regnskabsåret 2024.

Det er ledelsens klare vurdering, at de nødvendige kapitalandele og/eller projekter vil blive solgt og realiseret i 2024, ligesom de igangværende forhandlinger med pengeinstitutter og andre eksterne långivere vil falde positivt ud, således den nødvendige likviditet for er sikret, og selskabet dermed kan servicere sine forpligtelser i 2024 i talt med de forfalder, og ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Cardel Ejendomme ApS for 2023 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****Huslejeindtægter**

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. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

**Personaleomkostninger**

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

**Andre driftsomkostninger**

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

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

**Skat af årets resultat**

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... 3-10 år 0 %



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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 anskaffessummen 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.

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.