

**Caroe Invest ApS**  
Plantagevej 19  
2680 Solrød Strand  
CVR-nr. 39 34 17 51

**Årsrapport for 2018/19**  
(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 14. november 2019

---

Ea Carøe Remar  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 16. februar - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 16. februar 2018 - 30. juni 2019 for Caroe Invest 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. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. februar 2018 - 30. juni 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Solrød, den 21. oktober 2019

### Direktion

Ea Carøe Remar

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapital ejeren i Caroe Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Caroe Invest ApS for regnskabsåret 16. februar 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Roskilde, den 21. oktober 2019

Trekroner Revision A/S  
Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 28 99 13 55

Michael Plæhn  
Statsautoriseret Revisor  
MNE-nr. mne34455

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Caroe Invest ApS  
Plantagevej 19  
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 39 34 17 51

Regnskabsperiode: 16. februar 2018 - 30. juni 2019  
Stiftet: 16. februar 2018

Hjemsted: Solrød

**Direktion**

Ea Carøe Remar

**Revisor**

Trekroner Revision A/S  
Statsautoriserede Revisorer  
Universitetsparken 2  
4000 Roskilde

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er indkøb af investeringsejendomme og udlejning heraf.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 33.027, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 16.973.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Caroe Invest ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018/19 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen (lejeindtægten) indregnes i resultatopgørelsen med den del der vedrører regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris 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.

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

	Brugstid
Bygninger	40 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat 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.

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

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 16. februar - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>30.882</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>-52.079</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-21.197</b>
Finansielle omkostninger		<u>-6.462</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-27.659</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-5.368</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-33.027</u></b>
Overført resultat		<u>-33.027</u>
		<b><u>-33.027</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		<u>2.127.900</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>2.127.900</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.127.900</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>31.398</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>31.398</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.159.298</b></u></u>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		-33.027
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>16.973</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.297.837
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<u><b>1.297.837</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	44.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		714.260
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		16.476
Selskabsskat		5.368
Anden gæld		27.759
Deposita		36.125
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>844.488</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>2.142.325</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>2.159.298</b></u></u>
Eventualposter mv.	8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	

## Noter

	<u>2018/19</u>
	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>	
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>52.079</u>
	<u><b>52.079</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	<u>5.368</u>
	<u><b>5.368</b></u>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 16. februar 2018	0
Tilgang i årets løb	<u>2.179.979</u>
Kostpris 30. juni 2019	<u>2.179.979</u>
Af- og nedskrivninger 16. februar 2018	0
Årets afskrivninger	<u>52.079</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	<u>52.079</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u><u>2.127.900</u></u></b>

### 5 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 16. februar 2018	50.000	0	50.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-33.027</u>	<u>-33.027</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b><u><u>50.000</u></u></b>	<b><u><u>-33.027</u></u></b>	<b><u><u>16.973</u></u></b>

### 6 Hensættelse til udskudt skat

2018/19  
kr.

**0**

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 16. februar 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.342.337	44.500	1.115.000
	<b>0</b>	<b>1.342.337</b>	<b>44.500</b>	<b>1.115.000</b>

### 8 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i en sambeskattet koncern og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut og ejerforening er der stillet sikkerhed med ejerpantebrev på i alt t.kr. 1.713 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 2.128.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ea Carøe Remar

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-195401291111

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-11-25 14:42:19Z

NEM ID 

## Michael Plæhn

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Trekrøner Revision A/S

Serienummer: CVR:28991355-RID:1191341856150

IP: 2.109.xxx.xxx

2019-11-25 16:46:02Z

NEM ID 

## Ea Carøe Remar

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-195401291111

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-11-25 16:50:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XZYL A-G8YMT-62N3D-Q73EP-JL1H-IWQAQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>