

## **Caroe Invest ApS**

**Plantagevej 19  
2680 Solrød Strand**

**CVR-nr. 39 34 17 51**

**Årsrapport for 2021/22**

**(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. november 2022

---

Ea Carøe Remar  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Carøe 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 Strand, den 2. august 2022

### **Direktion**

Ea Carøe Remar  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Caroe Invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Caroe Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 2. august 2022

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 48 02 54

Martin Bech Ø. Jensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34465

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Caroe Invest ApS  
Plantagevej 19  
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 39 34 17 51

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Stiftet: 16. februar 2018

Hjemsted: Solrød

### Direktion

Ea Carøe Remar, direktør

### Revisor

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Marskvej 27A  
4700 Næstved

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at virke som driftsselskab for indkøb af investeringsejendomme og udlejning heraf.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 25.325, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 206.141.

### **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 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter vedrørende udlejning indregnes i resultatopgørelsen med den del, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger samt omkostninger til administration mv.

### 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 rentekomkostninger samt amortisering af forpligtelser 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 sambeskatte 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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	40 år	4,5 %



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

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

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>75.533</b>	<b>74.611</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-52.079</u>	<u>-52.079</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>23.454</b>	<b>22.532</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-41.233</u>	<u>-38.773</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-17.779</b>	<b>-16.241</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-7.546</u>	<u>-7.884</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-25.325</u></u></b>	<b><u><u>-24.125</u></u></b>
Overført resultat		<u>-25.325</u>	<u>-24.125</u>
		<b><u><u>-25.325</u></u></b>	<b><u><u>-24.125</u></u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>1.971.663</u>	<u>2.023.742</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>1.971.663</u>	<u>2.023.742</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.971.663</u>	<u>2.023.742</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>388.535</u>	<u>349.077</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>388.535</u>	<u>349.077</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>2.360.198</u></u>	<u><u>2.372.819</u></u>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		156.141	181.467
<b>Egenkapital</b>		<b>206.141</b>	<b>231.467</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.145.014	1.194.075
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.145.014</b>	<b>1.194.075</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	49.663	49.384
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.144	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		825.897	778.046
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		27.535	17.820
Skyldigt sambeskatningsbidrag		15.430	19.363
Anden gæld		7.499	7.499
Periodeafgrænsningsposter		11.155	10.920
Deposita		66.720	64.245
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.009.043</b>	<b>947.277</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.154.057</b>	<b>2.141.352</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.360.198</b>	<b>2.372.819</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	50.000	181.466	231.466
Årets resultat	0	-25.325	-25.325
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>156.141</b>	<b>206.141</b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>		
	kr.	kr.		
<b>1 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	31.493	29.847		
Andre finansielle omkostninger	9.740	8.926		
	<u><b>41.233</b></u>	<u><b>38.773</b></u>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	7.546	7.884		
	<u><b>7.546</b></u>	<u><b>7.884</b></u>		
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>				
		Grunde og byg-		
		ninger		
Kostpris 1. juli 2021		<u>2.179.979</u>		
Kostpris 30. juni 2022		<u>2.179.979</u>		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021		156.237		
Årets afskrivninger		<u>52.079</u>		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022		<u>208.316</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>		<u><b>1.971.663</b></u>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. juli 2021	30. juni 2022	næste år	efter 5 år
	<u>1.243.459</u>	<u>1.194.677</u>	<u>49.663</u>	<u>964.558</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u><b>1.243.459</b></u>	<u><b>1.194.677</b></u>	<u><b>49.663</b></u>	<u><b>964.558</b></u>

## **Noter**

### **5 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Caroe Holding ApS (Administrationselskab), Molis ApS samt Molis Online Univers ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter m.m.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 1.213, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør tkr. 1.972.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev på i alt tkr. 22 til sikkerhed overfor en ejerforening, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.