

# Carit 27 ApS

Møllevangs Allé 167A, 8200 Aarhus N

CVR-nr. 42 49 00 24

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2023

Dirigent:

.....  
Søren Kallestrup Spring

## **Indhold**

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

### **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Carit 27 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. juli 2023  
Direktion:

.....  
Søren Kallestrup Spring

## **Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Carit 27 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Carit 27 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 4. juli 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Carit 27 ApS
Adresse, postnr., by	Møllevangs Allé 167A, 8200 Aarhus N
CVR-nr.	42 49 00 24
Stiftet	24. juni 2021
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Søren Kallestrup Spring

## **Ledelsesberetning**

### ***Virksomhedens væsentligste aktiviteter***

Selskabets formål er køb, salg, og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed efterledelsens nærmere skøn.

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

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på basis af aktuelle udbudspriser. Værdiansættelsen er som konsekvens heraf behæftet med usikkerhed.

### ***Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold***

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 51.096 kr. mod et underskud på 90.854 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på 101.950 kr.

Selskabet har tabt kapitalen som ventes reetableret i 2023 og efterfølgende år, hvor selskabet forventer regelmæssig drift af selskabets ejendom. Selskabet er i høj grad finansieret med koncernintern gæld som forventes opretholdt

### ***Begivenheder efter balancedagen***

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022 12 mdr.	2021 6 mdr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	94.518	8.123
4	Finansielle omkostninger	-160.025	-123.532
	<b>Resultat før skat</b>	-65.507	-115.409
5	Skat af årets resultat	14.411	24.555
	<b>Årets resultat</b>	-51.096	-90.854
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-51.096	-90.854
		-51.096	-90.854

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Balance**

Note	kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	4.250.820	4.250.820
		<u>4.250.820</u>	<u>4.250.820</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>4.250.820</u>	<u>4.250.820</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	24.555	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	14.411	24.555
		<u>38.966</u>	<u>24.555</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>145.943</u>	<u>49.842</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>184.909</u>	<u>74.397</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>4.435.729</u>	<u>4.325.217</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-141.950	-90.854
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-101.950</u>	<u>-50.854</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	2.337.897	2.262.451
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.000	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.142.448	2.059.200
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	14.673	13.959
	Deposita	31.661	32.461
	Anden gæld	8.000	8.000
		<u>4.537.679</u>	<u>4.376.071</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.537.679</u>	<u>4.376.071</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>4.435.729</u></u>	<u><u>4.325.217</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 24. juni 2021	0	0	0
Overført via resultatdisponering	0	-90.854	-90.854
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>-90.854</b>	<b>-50.854</b>
Overført via resultatdisponering	0	-51.096	-51.096
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>-141.950</b>	<b>-101.950</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Carit 27 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-  
ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dags-  
værdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme måles  
på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i forventet normaliseret  
driftsafkast for ejendommen og et makedsafkast.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdifor-  
ringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi-  
en 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere  
består.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehaven-  
der.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

##### Selskabsskat

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 betalte  
acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem  
regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt  
skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kon-  
torejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er  
opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I  
de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles  
udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af  
forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver  
indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af frem-  
tidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.  
Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabet har tabt kapitalen som ventes reetableret i 2023 og efterfølgende år, hvor selskabet forventer regelmæssig drift af selskabets ejendom. Selskabet er i høj grad finansieret med koncernintern gæld som forventes opretholdt.

#### 3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

<i>kr.</i>	<u>2022</u> <i>12 mdr.</i>	<u>2021</u> <i>6 mdr.</i>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	83.248	79.350
Andre finansielle omkostninger	76.777	44.182
	<u>160.025</u>	<u>123.532</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Refusion i sambeskatning	-14.411	-24.555
	<u>-14.411</u>	<u>-24.555</u>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
<i>kr.</i>		
Kostpris 1. januar 2022		<u>4.250.820</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>4.250.820</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u>4.250.820</u>

Selskabets ejendom beliggende i Aarhus måles til dagsværdi. Ejendommen (niveau 3 i dagsværdihierakiet) opgøres på basis af kostprisen som estimeret for dagsværdien, da ejendommen er under ombygning, og kostprisen vurderes at afspejle en markedspris. Værdiansættelsen er som konsekvens heraf behæftet med usikkerhed.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Spring Invest ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker er stillet sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 4.600 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 4.251 t.kr.

# 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.”

## Søren Kallestrup Spring

### Direktion

På vegne af: Carit 27 ApS

Serienummer: b1d6012d-6493-4ff3-b7f3-f1faf27d2859

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-07-04 12:21:46 UTC



## Søren Kallestrup Spring

### Dirigent

På vegne af: Carit 27 ApS

Serienummer: b1d6012d-6493-4ff3-b7f3-f1faf27d2859

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-07-04 12:21:46 UTC



## Morten Schougaard Soerensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-07-04 12:30:48 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>