

# **CARA Ejendomme ApS**

**Frederiksborgvej 121B**

**Himmelev**

**4000 Roskilde**

**CVR-nr. 43 74 40 89**

**Årsrapport for 2022/23**

**(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 5. april 2024

---

Rasmus Saltofte  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 28. december 2022 - 31. december 2023	9
Balance 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 28. december 2022 - 31. december 2023 for CARA Ejendomme ApS.

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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. december 2022 - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Roskilde, den 5. april 2024

### **Direktion**

Rasmus Saltofte  
direktør

Camilla Bay Skøtt  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i CARA Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for CARA Ejendomme ApS for regnskabsåret 28. december 2022 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 selskabet 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 selskabets 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, selskabet 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.

Korsør, den 5. april 2024

MBL Revision I/S

CVR-nr. 40 37 52 60

Laila Rasmussen  
Registreret revisor  
mne7602

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

CARA Ejendomme ApS  
Frederiksborgvej 121B  
Himmelev  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 43 74 40 89

Regnskabsperiode: 28. december 2022 - 31. december 2023

Stiftet: 28. december 2022

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Rasmus Saltofte, direktør  
Camilla Bay Skøtt, direktør

### Revisor

MBL Revision I/S  
Norvangen 3D, opg. B  
4220 Korsør

### Pengeinstitut

Nordea Bank  
Vesterbrogade 8  
1620 København V

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at køb og salg af fast ejendom samt udlejning heraf og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 7.464, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 992.536.

Regnskabsperiodens resultat har modsvaret ledelsens forventninger.

### **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 CARA Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg af bestemmelser fra regnskabsklasse C(mellem).

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

Der er ingen sammenligningstal, idet 2022/23 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med den leje der vedrører regnskabsåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Huslejeindtægter måles til dagsværdien af den aftalte leje ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i lejeindtægten.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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.

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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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>
Ejendomme	120 år	75 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 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 nettoprovenuet 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse**  
**28. december 2022 - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.949</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-3.513</u>
Finansielle indtægter	1	188
Finansielle omkostninger	2	<u>-10.792</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-7.168</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-296</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-7.464</u></u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>-7.464</u>
		<b><u><u>-7.464</u></u></b>

## Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	4	<u>1.665.737</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.665.737</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.665.737</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.858
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.273</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>13.131</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>76.496</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>89.627</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.755.364</b></u></u>

## Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>952.536</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>992.536</u></b>
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>637.158</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>637.158</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	75.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.674
Skyldigt sambeskatningsbidrag		296
Anden gæld		<u>32.700</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>125.670</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>762.828</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>1.755.364</u></u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 28. december 2022	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-7.464	-7.464
Overført fra overkurs ved emission	0	-960.000	960.000	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	960.000	0	1.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>952.536</u></b>	<b><u>992.536</u></b>

## Noter

	<u>2022/23</u> DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>188</u>
	<b><u>188</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	<u>10.792</u>
	<b><u>10.792</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	<u>296</u>
	<b><u>296</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	
	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 28. december 2022	0
Tilgang i årets løb	<u>1.669.250</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>1.669.250</u>
Af- og nedskrivninger 28. december 2022	0
Årets afskrivninger	<u>3.513</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>3.513</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>1.665.737</u></b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 28. december 2022	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Selskabsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>637.158</u>	<u>75.000</u>	<u>540.000</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>637.158</b></u>	<u><b>75.000</b></u>	<u><b>540.000</b></u>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Bernina Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2023 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen Ledagervej er der givet pant på nom. 18.000 i ejendom. Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom er 1.665.737 kr.