



Karpet Ejendomme A/S

Møllemoseparken 161
3450 Allerød
CVR-nr. 61 05 56 14

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2023

Mogens Henning Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	8
Balance pr. 31. december 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Karpet Ejendomme A/S.

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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Allerød, den 16. maj 2023

Direktion

Mogens Henning Jensen
adm. direktør

Bestyrelse

Anette Søgaard Jensen
formand

Karen Søgaard Christiansen

Peter Ingemann Vincentz Søgaard

Mogens Henning Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Karpet Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Karpet Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Roskilde, den 16. maj 2023

Boreco
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Simon Daniel Elvemand
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45890

Selskabsoplysninger

Selskabet

Karpet Ejendomme A/S
Møllemoseparken 161
3450 Allerød

CVR-nr.: 61 05 56 14

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 30. juni 1959

Regnskabsår: 64. regnskabsår

Hjemsted: Allerød

Bestyrelse

Anette Søgaard Jensen, formand
Karen Søgaard Christiansen
Peter Ingemann Vincentz Søgaard
Mogens Henning Jensen

Direktion

Mogens Henning Jensen, adm. direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er formueadministration.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.300.229, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.048.583.

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 Karpet Ejendomme A/S for 2022 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.

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.

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 og andre driftsindtægter med af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning, indregnes i resultatopgørelsen, når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

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- og nedskrivninger 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af real-kreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger og lagerhaller	10-40 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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.

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.195.982	2.396.641
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-1.184.193</u>	<u>-1.117.867</u>
Resultat før finansielle poster		2.011.789	1.278.774
Finansielle indtægter		71.452	44.248
Finansielle omkostninger		<u>-326.297</u>	<u>-348.779</u>
Resultat før skat		1.756.944	974.243
Skat af årets resultat	2	<u>-456.715</u>	<u>-205.358</u>
Årets resultat		<u>1.300.229</u>	<u>768.885</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.300.229</u>	<u>768.885</u>
		<u>1.300.229</u>	<u>768.885</u>

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		20.876.443	21.230.543
Materielle anlægsaktiver	3	20.876.443	21.230.543
Anlægsaktiver i alt		20.876.443	21.230.543
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		285.187	382.047
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.388.864	456.037
Periodeafgrænsningsposter		51.194	46.477
Tilgodehavender		1.725.245	884.561
Værdipapirer		261.833	228.568
Værdipapirer		261.833	228.568
Likvide beholdninger		330.282	310.701
Omsætningsaktiver i alt		2.317.360	1.423.830
Aktiver i alt		23.193.803	22.654.373

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		3.548.583	2.248.354
Egenkapital		4.048.583	2.748.354
Hensættelse til udskudt skat		1.549.271	1.396.794
Hensatte forpligtelser i alt		1.549.271	1.396.794
Gæld til realkreditinstitutter		13.644.460	14.718.011
Deposita		2.007.100	1.954.300
Langfristede gældsforpligtelser	4	15.651.560	16.672.311
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.068.043	1.062.535
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	35.000
Selskabsskat		301.771	65.218
Anden gæld		539.575	674.161
Kortfristede gældsforpligtelser		1.944.389	1.836.914
Gældsforpligtelser i alt		17.595.949	18.509.225
Passiver i alt		23.193.803	22.654.373

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	2.248.354	2.748.354
Årets resultat	0	1.300.229	1.300.229
Egenkapital 31. december 2022	500.000	3.548.583	4.048.583

Noter

	<u>2022</u> kr.
1 Oplysning om dagsværdi	
Værdipapirer	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>228.568</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>33.266</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>261.833</u>
Ændringer af dagsværdi, som er indregnet i resultatopgørelsen består af urealiserede gevinster med t.kr. 33.	

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	304.238	66.902
Årets udskudte skat	<u>152.477</u>	<u>138.456</u>
	<u>456.715</u>	<u>205.358</u>

3 Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar 2022	33.124.543
Tilgang i årets løb	<u>830.094</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>33.954.637</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	11.894.000
Årets afskrivninger	<u>1.184.194</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>13.078.194</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>20.876.443</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. decem- ber 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.780.546	14.712.503	1.068.043	9.372.286
Deposita	1.954.300	2.007.100	0	0
	17.734.846	16.719.603	1.068.043	9.372.286

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Karpet ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Der henvises til moderselskabet for den samlede forpligtelse.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 21.151.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet deponeret værdipapirer med en bogførtværdi på t.kr 262 pr. 31/12-22.