

# Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv  
Registrerede revisorer

**Erhvervsstyrelsen**

## **Handelsselskabet Carsten Mølbak ApS**

Hjørnegårdsvej 3  
4623 Lille Skensved

### **Årsrapport 1/7 2020 - 30/6 2021**

40. regnskabsår

CVR-nr : 89 80 27 17

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 4. november 2021  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Carsten Thor Mølbak  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/7 2020 - 30/6 2021	10
Balance pr. 30. juni 2021	11
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

---

**Navn:** Handelsselskabet Carsten Mølbak ApS  
Hjørnegårdsvej 3  
4623 Lille Skensved

**CVR-nr.:** 89 80 27 17  
**Regnskabsår:** 1/7 2020 - 30/6 2021

---

**Direktion**

---

Carsten Thor Mølbak

---

**Revisor**

---

Revidata Registrerede Revisorer A/S  
Registreret revisionsvirksomhed  
Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**CVR-nr.:** 37 02 98 15

**Erklæringsgivende  
revisor:** Kenny Mencke

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2020 - 30/6 2021, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Lille Skensved, den 4. november 2021  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

### I direktionen

Carsten Thor Mølbak

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse af Handelsselskabet Carsten Mølbak ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Handelsselskabet Carsten Mølbak ApS for regnskabsåret 1/7 2020 - 30/6 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske 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 Deres 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, De 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.

Kgs. Lyngby, den 4. november 2021  
Revidata Registrerede Revisorer A/S  
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Kenny Mencke  
Registreret revisor  
mne11301  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investeringsejendomme, udlejning af driftsmidler samt formueforvaltning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme samt leasingindtægter driftsmidler og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

## Anvendt regnskabspraksis

### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inve	3 - 8 år	0-20%

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab på afhændede/udgåede materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/omkostninger.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt tab salg materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)**

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af eksternt vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

#### Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Omsætningsaktiver**

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. I øvrige tilfælde måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### **Egenkapital**

#### **Forslag til udbytte for regnskabsåret**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en del af regnskabsposten "Overført overskud eller underskud" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

#### **Hensatte forpligtelser**

##### **Udskudte skatteforpligtelser**

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

#### **Gældsforpligtelser**

##### **Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter**

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter måles til pantebrevsrestgælden, som indregnes under regnskabsposten "Gæld til kreditinstitutter".

##### **Gældsforpligtelser - i øvrigt**

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

##### **Aktuel skatteforpligtelse**

Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

**Resultatopgørelse  
for året 1/7 2020 - 30/6 2021**

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>975.932</b>	442.777
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.567	-4.567
Andre driftsomkostninger	-12.946	-46.233
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-847.270	-40.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>111.149</b>	351.977
Andre finansielle indtægter	1.409.150	201.477
Andre finansielle omkostninger	-93.690	-71.068
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.426.609</b>	482.386
Skat af årets resultat	-305.662	-87.617
<b>Årets resultat</b>	<b>1.120.947</b>	394.769
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud	120.947	-605.231
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.120.947</b>	394.769

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver  
pr. 30. juni 2021**

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	0	7.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>57.204</u>	<u>67.771</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>57.204</u>	<u>7.567.771</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>4.272.175</u>	<u>1.263.167</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>4.272.175</u>	<u>1.263.167</u>
2 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>4.329.379</u>	<u>8.830.938</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	<u>395.005</u>	<u>1</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>395.005</u>	<u>1</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>8.629.374</u>	<u>6.186.889</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<u>8.629.374</u>	<u>6.186.889</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>149.634</u>	<u>1.363.501</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>149.634</u>	<u>1.363.501</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>9.174.013</u>	<u>7.550.391</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>13.503.392</u>	<u>16.381.329</u>

**Balance - Passiver**  
**pr. 30. juni 2021**

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	250.000	250.000
Overført overskud eller underskud	<u>11.854.614</u>	<u>11.733.667</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>12.104.614</u>	<u>11.983.667</u>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>12.585</u>	<u>1.081.791</u>
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<u>12.585</u>	<u>1.081.791</u>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	0	2.123.657
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>0</u>	<u>760.000</u>
<b>3 Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>0</u>	<u>2.883.657</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	0	130.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	135.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	67.389	18.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>1.318.804</u>	<u>149.214</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>1.386.193</u>	<u>432.214</u>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>1.386.193</u>	<u>3.315.871</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>13.503.392</u>	<u>16.381.329</u>
4 Sikkerheder og pantsætninger		
5 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
6 Usædvanlige forhold		

## Noter til årsregnskabet

2020/2021

---

### Note

#### 1 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

*Lagerejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder syd/vest	Sekundær	kr. 950	6,50%

*Kontorejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder syd/vest	Sekundær	kr. 950	6,50%

#### 2 Anlægsaktiver

Der er i året indregnet renter t.kr. 57 i posten Andre værdipapirer og kapitalandele.

#### 3 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0

#### 4 Sikkerheder og pantsætninger

Ingen af selskabets aktiver er pantsat eller anvendt som sikkerhedsstillelse.

#### 5 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har ingen yderligere eventualforpligtelser.

#### 6 Usædvanlige forhold

Ved regnskabsårets afslutning er der fortsat coronaepidemi i Danmark.

Coronavirus har ved regnskabsåret udløb haft begrænset negativ indflydelse på virksomhedens drift.

Vi følger udviklingen tæt og tager de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre virksomheden bedst muligt. Vi vurderer løbende virksomhedens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. Der er ingen usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet stopper indenfor en overskuelig fremtid.