

Revidata

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

Erhvervsstyrelsen

Handelsselskabet Carsten Mølbak ApS

Hjørnegårdsvej 3
4623 Lille Skensved

Årsrapport 1/7 2019 - 30/6 2020

39. regnskabsår

CVR-nr : 89 80 27 17

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 28. oktober 2020
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 2019 - 30/6 2020	11
Balance pr. 30. juni 2020	12
Noter til årsregnskabet	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Handelsselskabet Carsten Mølbak ApS
Hjørnegårdsvej 3
4623 Lille Skensved

CVR-nr.: 89 80 27 17
Regnskabsår: 1/7 2019 - 30/6 2020

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 2019 - 30/6 2020, 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 28. oktober 2020
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 2019 - 30/6 2020 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 28. oktober 2020
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 salgsomkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Regnskabsposten indregnes sammen med "Grunde og bygninger" i balancen.

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 markedsf forholdene.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Lagerejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder syd/vest	Primær(nyopført)/Sekundær kr. 500		6,50%

Kontorejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder syd/vest	Primær/Sekundær	kr. 1.000	6,50%

Anvendt regnskabspraksis

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 lejereren. 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 nettorealisationsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

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 2019 - 30/6 2020**

<u>Note</u>	2019/2020	2018/2019
Bruttofortjeneste	442.777	464.152
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.567	-15.107
Andre driftsomkostninger	-46.233	-75.568
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-40.000	218.200
Resultat af primær drift	351.977	591.677
Andre finansielle indtægter	201.477	343.787
Andre finansielle omkostninger	-71.068	-122.258
Resultat før skat	482.386	813.206
Skat af årets resultat	-87.617	-163.187
Årets resultat	394.769	650.019
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.000.000	600.000
Overført overskud eller underskud	-605.231	50.019
Disponeret i alt	394.769	650.019

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

Balance - Aktiver pr. 30. juni 2020

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	7.500.000	7.540.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	67.771	115.338
Materielle anlægsaktiver i alt	7.567.771	7.655.338
Finansielle anlægsaktiver		
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.263.167	1.588.753
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.263.167	1.588.753
1 Anlægsaktiver i alt	8.830.938	9.244.091
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	1	0
Periodeafgrænsningsposter	0	46.670
Tilgodehavender i alt	1	46.670
Værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	6.186.889	6.086.089
Værdipapirer og kapitalandele i alt	6.186.889	6.086.089
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	1.363.501	1.356.499
Likvide beholdninger i alt	1.363.501	1.356.499
Omsætningsaktiver i alt	7.550.391	7.489.258
Aktiver i alt	16.381.329	16.733.349

**Balance - Passiver
pr. 30. juni 2020**

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	250.000	250.000
Overført overskud eller underskud	<u>11.733.667</u>	<u>11.938.898</u>
Egenkapital i alt	<u>11.983.667</u>	<u>12.188.898</u>
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>1.081.791</u>	<u>1.085.759</u>
Hensatte forpligtigelser i alt	<u>1.081.791</u>	<u>1.085.759</u>
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	2.123.657	2.248.514
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>760.000</u>	<u>760.000</u>
2 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>2.883.657</u>	<u>3.008.514</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	130.000	130.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	135.000	135.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>149.214</u>	<u>167.178</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>432.214</u>	<u>450.178</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>3.315.871</u>	<u>3.458.692</u>
Passiver i alt	<u>16.381.329</u>	<u>16.733.349</u>
3 Sikkerheder og pantsætninger		
4 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
5 Usædvanlige forhold		

Noter til årsregnskabet

2019/2020

Note

1 Anlægsaktiver

Der er indregnet renter t.kr. 43 i posten Andre værdipapirer og kapitalandele.

2 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 2.364.

3 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 2.254 har pant t.kr. 2.450 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 7.500.

4 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabets samlede eventualforpligtelser udgør t.kr. 18.

Selskabet har ingen yderligere eventualforpligtelser.

5 Usædvanlige forhold

Inden regnskabsårets udløb er der udbrudt coronavirus i Danmark. Dette har medført at en lang række virksomheder er lukket, og at en del aktivitet i det danske samfund er lukket ned. Vi ved endnu ikke hvornår situationen stopper, og kan ikke forudsige dens endelige påvirkning på økonomien i virksomheden.

Coronavirus har ved regnskabsårets 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.

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.”

Carsten Thor Mølbak

Direktør

På vegne af: Handelsselskabet Carsten Mølbak ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-436842314782

IP: 87.50.xxx.xxx

2020-10-30 13:23:16Z

NEM ID 

Carsten Thor Mølbak

Ledelse og dirigent

På vegne af: Handelsselskabet Carsten Mølbak ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-436842314782

IP: 87.50.xxx.xxx

2020-10-30 13:23:16Z

NEM ID 

Kenny Mencke

Registreret revisor

På vegne af: Revidata Registrerede Revisorer A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264769343786

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-11-02 06:37:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EEPWM-F13E4-2P5B2-TP66L-8TTY5-KETYJ

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