

Carolinas Apartments ApS

Wildersgade 15, 4,

1408København K

CVR-nr. 27048447

Årsrapport

01-07-2025 - 31-12-2025

23. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12-02-2026

Peter Carolina Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--------------------------|----|
| Ledespåtegning | 3 |
| Virksomhedsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2025 - 31-12-2025 for Carolinas Apartments 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. 31-12-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2025 - 31-12-2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 12-02-2026

Direktion

Peter Carolina Jørgensen
Adm. direktør

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Virksomheden | Carolinas Apartments ApS Wildersgade 15, 4, 1408København K |
| Telefon | 31510444 |
| E-mail | carolinasapt@gmail.com |
| CVR-nr. | 27048447 |
| Stiftelsesdato | 20-02-2003 |
| Regnskabsår | 01-07-2025 - 31-12-2025 |
| Direktion | Peter Carolina Jørgensen |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og dermed beslægtede aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2025 - 31-12-2025 udviser et resultat på kr. 338.580, og selskabets balance pr. 31-12-2025 udviser en balancesum på kr. 3.160.102, og en egenkapital på kr. -1.279.566.

Årets resultat afspejler ledelsens forventning, og det er ledelsens vurdering at årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

Der er høje forventninger til det kommende regnskabsår, og det er ledelsens forventning at resultatet vil følge dette halvårsregnskabs positive udvikling.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Carolinas Apartments ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 01-07 - 30-06 tilfremadrettet at følge kalenderåret 01-01 - 31-12.

Omlægningen er gennemført med henblik på at opnå en bedre tilpasning til selskabets sæsonudsving samt for at sikre et mere retvisende billede af aktivitetsniveau, indtjening og økonomisk udvikling over året.

Som følge af omlægningen kan regnskabsperioden være kortere eller længere end 12 måneder. Sammenligningstal kan derfor være påvirket heraf.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 0% |
| Indretning af lejede lokaler | 5 år | 0% |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

| | Note | 2025 kr. | 2024/25 kr. |
|---|------|------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.662.490 | 540.081 |
| Personaleomkostninger | | -2.034.755 | -3.093.872 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -168.165 | -252.658 |
| Driftsresultat | | 459.570 | -2.806.449 |
| Andre finansielle indtægter | | 1.693 | 3.295 |
| Andre finansielle omkostninger | | -16.856 | -72.009 |
| Resultat før skat | | 444.407 | -2.875.163 |
| Skat af årets resultat | | -105.827 | 618.209 |
| Årets resultat | | 338.580 | -2.256.954 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 338.580 | -2.256.954 |
| Resultatdisponering | | 338.580 | -2.256.954 |

Balance 31. december 2025

| | Note | 2025 kr. | 2025 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 213.622 | 213.449 |
| Indretning af lejede lokaler | | 839.943 | 963.882 |
| Materielle anlægsaktiver | | 1.053.565 | 1.177.331 |
| Deposita | | 536.361 | 420.707 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 536.361 | 420.707 |
| Anlægsaktiver | | 1.589.926 | 1.598.038 |
| Udskudte skatteaktiver | | 510.534 | 616.361 |
| Andre tilgodehavender | | 179.423 | 473.299 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 143.017 | 0 |
| Tilgodehavender | | 832.974 | 1.089.660 |
| Likvide beholdninger | | 737.202 | 527.973 |
| Omsætningsaktiver | | 1.570.176 | 1.617.633 |
| Aktiver | | 3.160.102 | 3.215.671 |

Balance 31. december 2025

| | Note | 2025 kr. | 2025 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 135.000 | 135.000 |
| Overkurs ved emission | | 140.000 | 140.000 |
| Overført resultat | | -1.554.566 | -1.893.147 |
| Egenkapital | | -1.279.566 | -1.618.147 |
| | | | |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 630.361 | 699.475 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 630.361 | 699.475 |
| | | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 2.661.760 | 2.534.190 |
| Selskabsskat | | 0 | 217.520 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 1.147.547 | 1.382.633 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 3.809.307 | 4.134.343 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 4.439.668 | 4.833.818 |
| | | | |
| Passiver | | 3.160.102 | 3.215.671 |
| | | | |
| Gennemsnitligt antal ansatte | 1 | | |
| Usikkerhed om going concern | 2 | | |
| Usædvanlige forhold | 3 | | |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 5 | | |

Noter

| | 2025 | 2024/25 |
|--|------|---------|
| 1. Gennemsnitligt antal ansatte | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 7 | 5 |

2. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen, hvorfor selskabets ledelse er pligtige til at tage stilling til reetablering af selskabets kapital. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet vil reetablere egenkapitalen ved indtjening af driften over de kommende år.

Endvidere har selskabet en gæld på t.dkk 630 til anpartshaver, som har tilkendegivet at ville træde tilbage for øvrige kreditorer, såfremt selskabet skulle få behov herfor.

Selskabets årsrapport er aflagt med fortsat drift for øje.

3. Ændring af regnskabsår

Selskabet har i indeværende regnskabsår omlagt regnskabsåret fra perioden 1. juli – 30. juni til fremadrettet at omfatte kalenderåret 1. januar – 31. december.

Som følge af omlægningen udgør indeværende regnskabsperiode en forkortet periode på 6 måneder. Omlægningen er foretaget med henblik på at tilpasse regnskabsåret til selskabets sæsonmæssige aktivitetsmønster og dermed sikre et mere retvisende billede af selskabets resultat og finansielle stilling.

Sammenligningstillene vedrører den foregående 12-måneders periode og er derfor ikke direkte sammenlignelige med indeværende regnskabsperiode.

4. Eventualforpligtelser

Virksomheden har i regnskabsåret en samlet huslejeoplygtelse på t.DKK 1.787, som vedrører lejeaftaler med opsigelsesperiode på mellem 3 og 6 måneder. Denne forpligtelse afspejler de fremtidige betalingsforpligtelser, som virksomheden er forpligtet til at opfylde i henhold til gældende lejekontrakter. Det er virksomhedens vurdering, at der ikke er usædvanlige risici forbundet med disse forpligtelser, og at de vil blive indfriet som aftalt.

Forpligtelserne er blevet opgjort i overensstemmelse med gældende regnskabsprincipper og afspejler de forudsete lejeudgifter i den relevante periode. Der er taget højde for de specifikke opsigelsesvilkår, som er fastlagt i lejeaftalerne.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.