

*Karen Schultz ApS
Skindergade 15
1159 København K*

CVR-nummer: 10016797

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 til 31. december 2015*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.5 2016



Dirigent

øernes revision
næstvedvej 2
4760 vordingborg
tlf. 5538 1234
fax 5534 0096
vor@oernes.dk
www.oernes.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Karen Schultz ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 17. maj 2016

Direktion



Karen Schultz

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Karen Schultz ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Karen Schultz ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 Ethiske 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.

Vordingborg, den 17. maj 2016

Øernes Revision
Registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 37121924

Lotte Jensen
Registreret revisor
Medlem af FSR - danske revisorer

Charlotte Holm Olsen
Registreret revisor
Medlem af FSR – danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Karen Schultz ApS
Skindergade 15
1159 København K

Telefon: 32 13 00 01
E-mail: gruppen@karen-schultz.dk

CVR-nr.: 10 01 67 97
Stiftet: 21. oktober 1985
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Karen Schultz

Pengeinstitut

Møns Bank A/S
Storegade 29
4780 Stege

Revisor

Øernes Revision
Registreret revisionsaktieselskab
Næstvedvej 2
4760 Vordingborg

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har bestået i opkøb af ejendomme, efterfølgende salg heraf samt udlejning af diverse ejendomme.

Usædvanlige forhold

Der er os bekendt ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er os bekendt ingen usikkerhed forbundet ved indregning og måling af specifikke poster i årsregnskabet.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret er forløbet tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Forventet udvikling i næste regnskabsår

Der forventes en aktivitet i selskabet på niveau med indeværende år.

GENERELT

Årsregnskabet for Karen Schultz ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger”.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af primær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af primær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendommene indregnes til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Der foretages ikke afskrivning på investeringsjendommene.

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

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af 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/andre driftsomkostninger.

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Pantebreve optages til kursværdien ved udstedelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE	677.552	551.731
1 Personalemkostninger.....	-88.189	0
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-12.207
Andre driftsomkostninger.....	-242.065	-210.513
DRIFTSRESULTAT	347.298	329.011
Andre finansielle indtægter.....	55.087	17.170
Andre finansielle omkostninger.....	-114.333	-155.029
RESULTAT FØR SKAT	288.052	191.152
3 Skat af årets resultat.....	-63.967	-65.885
ÅRETS RESULTAT	224.085	125.267
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
Overført resultat.....	122.885	25.467
DISPONERET I ALT	224.085	125.267

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
4 Grunde og bygninger	2.687.386	3.039.578
Materielle anlægsaktiver	2.687.386	3.039.578
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	2.720	2.784
Pantebreve	488.016	171.508
Finansielle anlægsaktiver	490.736	174.292
ANLÆGSAKTIVER	3.178.122	3.213.870
Periodeafgrænsningsposter	0	6.336
Tilgodehavender	0	6.336
Likvide beholdninger	86.901	93
OMSÆTNINGSAKTIVER	86.901	6.429
AKTIVER	3.265.023	3.220.299

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	790.838	667.954
5 EGENKAPITAL	915.838	792.954
Prioritetsgæld	1.941.453	1.956.602
6 Langfristede gældsforpligtelser	1.941.453	1.956.602
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	90.843	34.610
Kreditinstitutter	0	68.573
Modtagne forudbetalinger fra kunder	67.544	73.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.750	17.500
7 Selskabsskat	31.045	54.820
Anden gæld	93.350	114.940
Periodeafgrænsningsposter	0	7.000
Udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
Kortfristede gældsforpligtelser	407.732	470.743
GÆLDSFORPLIGTELSE R	2.349.185	2.427.345
PASSIVER	3.265.023	3.220.299
8 Eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015	2014
1 Personaleomkostninger		
Lønninger.....	88.189	0
	<u>88.189</u>	<u>0</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	0	12.207
	<u>0</u>	<u>12.207</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	63.967	64.410
Regulering af tidl. års skat.....	0	1.475
	<u>63.967</u>	<u>65.885</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		3.156.561
Tilgang i årets løb		758.741
Afgang i årets løb		-1.110.933
Kostpris 31. december 2015		<u>2.804.369</u>
Af-/nedskrivninger, primo		-116.983
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Årets af-/nedskrivninger		0
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		<u>-116.983</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		<u>2.687.386</u>

Ejendommens offentlige vurdering udgør ialt kr. 5.055.800 pr. 31/12-2015.

NOTER

		2015	2014
	Primo	Forslag til resultatdisponer- ing	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	667.953	122.885	790.838
	<u>792.953</u>	<u>122.885</u>	<u>915.838</u>

Anpartskapitalen er ikke opdelt.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.991.212	2.032.296	90.843	1.559.749
	<u>1.991.212</u>	<u>2.032.296</u>	<u>90.843</u>	<u>1.559.749</u>
7 Selskabsskat				
Selskabsskat, primo			54.820	143.434
Skat af årets resultat.....			65.045	66.820
Betalt indkomstskat i regnskabsåret			-54.820	-143.434
Betalt ordinær acontoskat			-34.000	-12.000
			<u>31.045</u>	<u>54.820</u>

- 8 Eventualposter mv.**
 Eventualaktiver: Ingen.
 Eventualforpligtelser: Ingen.
 Garantiforpligtelser: Ingen.
 Udskudt skat: Ingen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ejerforeningen er lyst pant tkr. 18 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 616.

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter på tkr. 2.226 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 2.373.