

*Karen Schultz ApS
Skindergade 15
1159 København K*

CVR-nummer: 10016797

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2016 til 31. december 2016*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15/5 2017



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 5. maj 2017

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 2016 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 revisorer's 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 5. maj 2017

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
Storegade 29
4780 Stege

Lollands Bank A/S
Algade 52
4760 Vordingborg

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 ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret er forløbet tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

GENERELT

Årsregnskabet for Karen Schultz ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at klassificere foreslået udbytte som gæld i balancen. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende område:

Forslag til årets udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapitalen. Tidligere blev forslag til udbytte indregnet som gældsforpligtelse.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2016:

Egenkapitalen forøges med 103 tkr. som vedrører reklassifikation af årets udbytte.

For 2015 er årets resultat efter skat uændret, mens egenkapitalen pr. 31. december 2015 er forøget med 101 tkr. svarende til udbyttet.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre driftsomkostninger

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

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

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

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

Der foretages ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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.

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.

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

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. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
BRUTTOFORTJENESTE	430.938	677.552
1 Personaleomkostninger.....	-30.126	-88.189
Andre driftsomkostninger.....	-257.044	-242.065
DRIFTSRESULTAT	143.768	347.298
Andre finansielle indtægter.....	57.778	55.087
Andre finansielle omkostninger.....	-90.168	-114.333
RESULTAT FØR SKAT	111.378	288.052
Skat af årets resultat.....	-24.090	-63.967
ÅRETS RESULTAT	87.288	224.085
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
Overført resultat.....	-16.112	122.885
DISPONERET I ALT	87.288	224.085

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015
2 Grunde og bygninger	3.511.892	2.687.386
Materielle anlægsaktiver	3.511.892	2.687.386
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	4.784	2.720
Pantebreve	560.550	488.016
Finansielle anlægsaktiver	565.334	490.736
ANLÆGSAKTIVER	4.077.226	3.178.122
Selskabsskat.....	12.910	0
Periodeafgrænsningsposter	10.594	0
Tilgodehavender	23.504	0
Likvide beholdninger	125.137	86.901
OMSÆTNINGSAKTIVER	148.641	86.901
AKTIVER	4.225.867	3.265.023

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat.....	774.727	790.838
Forslag til udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
3 EGENKAPITAL.....	1.003.127	1.017.038
Prioritetsgæld.....	1.848.340	1.941.453
4 Langfristede gældsforpligtelser	1.848.340	1.941.453
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	392.695	90.843
Kreditinstitutter.....	399.111	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	84.000	67.544
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	37.501	23.750
Selskabsskat.....	0	31.045
Anden gæld.....	17.732	0
Periodeafgrænsningsposter	100.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	343.361	93.350
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.374.400	306.532
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.222.740	2.247.985
PASSIVER	4.225.867	3.265.023
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016	2015
1 Personaleomkostninger		
Lønninger.....	29.937	88.189
Andre omkostninger til social sikring.....	189	0
	<u>30.126</u>	<u>88.189</u>

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 0).

	Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	2.804.369
Tilgang i årets løb	870.865
Afgang i årets løb	-46.358
	<u>3.628.876</u>
Kostpris 31. december 2016	
Af-/nedskrivninger, primo	-116.983
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Årets af-/nedskrivninger	-1
	<u>-116.984</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	<u>3.511.892</u>

Ejendommenes offentlige vurdering udgør ialt kr. 7.461.500 pr. 31/12-2016.

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	790.839	-16.112	774.727
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	103.400	103.400
	<u>915.839</u>	<u>87.288</u>	<u>1.003.127</u>

Anpartskapitalen er ikke opdelt.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.032.295	2.241.035	392.695	1.480.975
	<u>2.032.295</u>	<u>2.241.035</u>	<u>392.695</u>	<u>1.480.975</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Samlede eventualforpligtelser i alt, herunder leasing-, kautions- og garantiforpligtelser m.v. udgør 0 tkr. (2015: 0 tkr.)

6 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. 2.696 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 3.039.