

Karen Schultz ApS

Skindergade 15, 1159 København K

CVR-nr. 10 01 67 97

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 25/05 2018

Karen Schultz
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Karen Schultz ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2018

Direktion

Karen Schultz

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Karen Schultz ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Karen Schultz ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

København, den 25. maj 2018

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Ramazan Turan
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32779

Peter Aagesen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41287

Selskabsoplysninger

Selskabet	Karen Schultz ApS Skindergade 15 1159 København K CVR-nr.: 10 01 67 97 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 21. oktober 1985 Hjemsted: København
Direktion	Karen Schultz
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel, fabrikation, investeringsvirksomhed og anden efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 551.247, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.450.974.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		869.297	173.894
Personaleomkostninger	1	-345.806	-30.126
Værdireguleringer af investeringsaktiver		217.159	0
Resultat før finansielle poster		740.650	143.768
Finansielle indtægter		54.029	57.778
Finansielle omkostninger		-137.705	-90.168
Resultat før skat		656.974	111.378
Skat af årets resultat	2	-105.727	-24.090
Årets resultat		551.247	87.288
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		105.800	103.400
Overført resultat		445.447	-16.112
		551.247	87.288

Balance 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	1.900.000	1.648.458
Grunde og bygninger	3	0	1.863.434
Materielle anlægsaktiver		1.900.000	3.511.892
Andre værdipapirer og kapitalandele		14.034	4.784
Pantebreve		361.859	560.550
Finansielle anlægsaktiver		375.893	565.334
Anlægsaktiver i alt		2.275.893	4.077.226
Ejendomme til videresalg		1.004.642	0
Varebeholdninger		1.004.642	0
Pantebreve		174.225	0
Selskabsskat		0	12.910
Periodeafgrænsningsposter		0	10.594
Tilgodehavender		174.225	23.504
Likvide beholdninger		216.033	125.137
Omsætningsaktiver i alt		1.394.900	148.641
Aktiver i alt		3.670.793	4.225.867

Balance 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.220.174	774.727
Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
Egenkapital		1.450.974	1.003.127
Hensættelse til udskudt skat		22.039	0
Hensatte forpligtelser i alt		22.039	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.752.767	1.848.340
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.752.767	1.848.340
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	94.355	392.695
Kreditinstitutter		0	399.111
Modtagne forudbetalinger fra kunder		88.140	84.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	37.501
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		87.953	343.361
Selskabsskat		39.688	0
Anden gæld		134.877	17.732
Periodeafgrænsningsposter		0	100.000
Kortfristede gældsforpligtelser		445.013	1.374.400
Gældsforpligtelser i alt		2.197.780	3.222.740
Passiver i alt		3.670.793	4.225.867
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	774.727	103.400	1.003.127
Betalt ordinært udbytte	0	0	-103.400	-103.400
Årets resultat	0	445.447	105.800	551.247
Egenkapital 31. december	125.000	1.220.174	105.800	1.450.974

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	339.779	29.937
Pensioner	5.000	0
Andre omkostninger til social sikring	1.027	189
	<u>345.806</u>	<u>30.126</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	83.688	24.090
Årets udskudte skat	22.039	0
	<u>105.727</u>	<u>24.090</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		1.648.458
Tilgang i årets løb		<u>34.383</u>
Kostpris 31. december		<u>1.682.841</u>
Værdireguleringer 1. januar		0
Årets værdireguleringer		<u>217.159</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>217.159</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>1.900.000</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	kr.
Kostpris 1. januar	1.980.418
Tilgang i årets løb	2.798
Afgang i årets løb	-1.983.216
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	116.984
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-116.984
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>0</u></u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.848.340	1.847.122	94.355	1.371.213
	<u>1.848.340</u>	<u>1.847.122</u>	<u>94.355</u>	<u>1.371.213</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.706, er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 2.905.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Karen Schultz ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles på købstidspunktet til anskaffelsessummen med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelsen af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger, som er indregnet i bruttoresultatet.

Investeringsjendommen måles efterfølgende til dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hvert enkelt ejendom. Beregningen af dagsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelsen af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de indgåede lejekontrakter, herunder den aktuelle leje, og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje og deposita. Lejeindtægten fradrages med de forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger, som medgår til at oppebære lejeindtægten.

Afkastkravet fastsættes på grundlag af ledelsens vurdering.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommen afspejles i den opjorte dagsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter ejendomme til videresalg. Ejendomme til videresalg måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningens omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.