

## **Karrebæk Teglværk ApS**

C/o Carsten E. Andersen,  
Storgårdsvej 12  
4250 Fuglebjerg  
CVR-nr. 17145800

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.06.2017

**Dirigent**



Navn: Carsten Elbæk Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Karrebæk Teglværk ApS  
C/o Carsten E. Andersen, Storgårdsvej 12  
4250 Fuglebjerg

CVR-nr.: 17145800

Hjemsted: Næstved

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Carsten Elbæk Andersen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Kindhestegade 4-6  
4700 Næstved

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Karrebæk Teglværk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

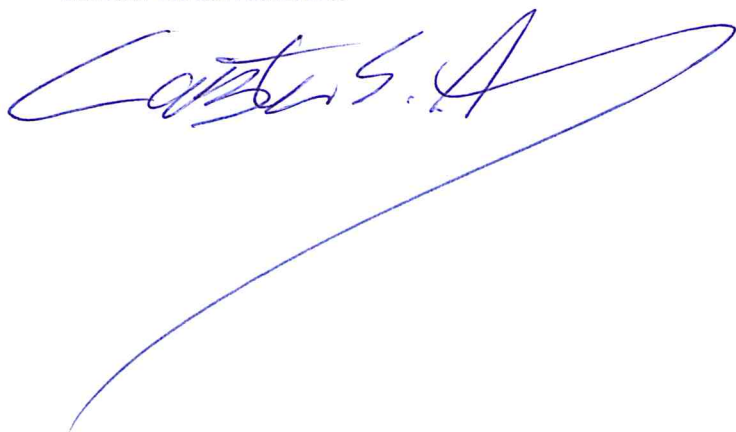
Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fuglebjerg, den 12.06.2017

**Direktion**

Carsten Elbæk Andersen



## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Karrebæk Teglværk ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Karrebæk Teglværk ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Næstved, den 12.06.2017

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Jesper Hartmann Olesen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabet ejer ejendommen Rødlersvej 4, 4733 Tappernøje, med henblik på ejendomsudlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>18.069</b>	<b>5.785</b>
Andre finansielle indtægter	1	50.368	44.996
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(4.568)</u>	<u>(2.491)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>63.869</b>	<b>48.290</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(14.249)</u>	<u>(11.536)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>49.620</u></b>	<b><u>36.754</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>49.620</u>	<u>36.754</u>
		<b><u>49.620</u></b>	<b><u>36.754</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		450.000	450.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>450.000</b>	<b>450.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>450.000</b>	 <b>450.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.300.294	1.258.641
Andre tilgodehavender		4.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.304.294</b>	<b>1.258.641</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>797.763</b>	 <b>788.086</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>2.102.057</b>	 <b>2.046.727</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>2.552.057</b>	 <b>2.496.727</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.258.557</u>	<u>2.208.937</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.458.557</u></b>	<b><u>2.408.937</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	18.750
Skyldig selskabsskat		14.249	11.536
Anden gæld		<u>60.501</u>	<u>57.504</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>93.500</u></b>	<b><u>87.790</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>93.500</u></b>	<b><u>87.790</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>2.552.057</u></b>	<b><u>2.496.727</u></b>
Eventualaktiver	5		
Eventualforpligtelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	2.208.937	2.408.937
Årets resultat	0	49.620	49.620
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>2.258.557</b>	<b>2.458.557</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	50.368	44.819
Renteindtægter i øvrigt	0	177
	<b>50.368</b>	<b>44.996</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	4.568	2.491
	<b>4.568</b>	<b>2.491</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	14.249	11.536
	<b>14.249</b>	<b>11.536</b>
		<b>Investe-</b>
		<b>rings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		797.080
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>797.080</b>
Dagsværdireguleringer primo		(347.080)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>(347.080)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>450.000</b>

Selskabets ejer en investeringsejendom bestående af en koldhal beliggende i Tappernøje.

Ejendommen har et samlet areal på 573 m<sup>2</sup> og består af 1 lejemål. Ejendommen er udlejet pr. 31.12.2016.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet for ejendommen er fastsat ud fra faktorer som bl.a. beliggenhed og stand og ligger på ca. 5,5%.

En øgning i afkastkrav med 0,5% vil påvirke markedsværdien i nedadgående retning med ca. t.kr. 45.

## Noter

En reduktion af afkastkrav med 0,5% vil påvirke markedsværdien i en opadgående retning med ca. t.kr. 75.

### 5. Eventualaktiver

Selskabet har pr. 31. december 2016 et udskudt skatteaktiv på ca. 76 t.kr. vedrørende nedskrivning af investeringsejendom. Grundet usikkerhed om selskabets evne til at udnytte aktivet inden for en kortere årrække er skatteaktivet ikke indregnet i årsrapporten.

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Grotex ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører årets huslejeindtægt.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra kapitalandele og renteindtægter mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med Grotex ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.