

Karen Anderson Ejendomme ApS

Lønholtvej 4, 3480 Fredensborg

CVR-nummer: 20153237

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26/5 2018



Dirigent
Karen Anderson

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Karen Anderson Ejendomme 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den ^{26/5} // 2018

Direktion



Karen Anderson

Bestyrelse



Karen Anderson



Mimi Pave Musgrove



Poul Mortensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Karen Anderson Ejendomme ApS Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Karen Anderson Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den / 2018

Revision København

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR.: 34619654



Mads Lutz Jørgensen

Registreret revisor, Cand.merc.aud. FSR - Danske Revisorer
mne35797

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Karen Anderson Ejendomme ApS Lønholtvej 4 3480 Fredensborg
	Telefon: 48 47 60 16
	CVR-nr.: 20 15 32 37
	Kundenr.: 14413571
Bestyrelse	Karen Anderson Mimi Pave Musgrove Poul Mortensen
Direktion	Karen Anderson
Revisor	Revision København Godkendt Revisionspartnerselskab Nimbusparken 24, 3. 2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsudlejning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i regnskabsåret ikke konstateret væsentlige usikkerhed vedrørende indregning og måling af regnskabsposter.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter og har leveret et tilfredsstillende resultat, set i lyset af de større indfrielsesomkostninger i forbindelse med omlægning af samtlige lån.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Karen Anderson Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen beløbsmæssig effekt på egenkapitalen.

Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi.

Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger, da investeringsejendomme ikke er virksomhedens hovedaktivitet. Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat efter skat med kr. 175.896.

Årets skat af praksisændringen udgør 76.114 kr., medens egenkapitalen pr. 31. december forøges med 269.862 kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som 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, her-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

under 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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsskatter, vedligeholdelsesudgifter og fællesudgifter.

Personaleomkostninger

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

Skat

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Materielle anlægsaktiver

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Brugstid

Tekniske anlæg og maskiner

5 år

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 egenkapitalen over låneperioden.

I anden gæld indgår negativ dagsværdi bestående af renteswap. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variable lån. Hovedstol udgør 13 mio. kr. og sikrer en fast rente på 2,5% i restløbetiden.

De finansielle sikringsinstrumenter er baseret på CIBOR rente sats med variabel rente. Udløb er 30. december 2027. Differencerente i henhold til renteswappen afregnes månedsvis. Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.494.958	2.892.879
1 Personaleomkostninger	-621.103	-650.483
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-468.827	-427.257
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	405.028	1.815.139
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.846.756	0
DRIFTSRESULTAT	2.251.784	1.815.139
Andre finansielle omkostninger	-832.989	-842.056
RESULTAT FØR SKAT	1.418.795	973.083
2 Skat af årets resultat	-273.853	-186.614
ÅRETS RESULTAT	1.144.942	786.469
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.144.942	786.469
DISPONERET I ALT	1.144.942	786.469

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017 AKTIVER

	2017 kr.	2016 kr.
3 Grunde og bygninger	72.001.926	71.050.290
3 Produktionsanlæg og maskiner	5.000	28.707
Materielle anlægsaktiver	72.006.926	71.078.997
Andre tilgodehavender	914.808	927.409
Finansielle anlægsaktiver	914.808	927.409
ANLÆGSAKTIVER	72.921.734	72.006.406
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	159.926	0
Andre tilgodehavender	229.302	206.123
Tilgodehavender	389.228	206.123
Likvide beholdninger	47.555	64.924
OMSÆTNINGSAKTIVER	436.783	271.047
AKTIVER	73.358.517	72.277.453

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017 PASSIVER

	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital	16.862.800	16.862.800
Overført resultat	8.237.600	7.366.537
4 EGENKAPITAL	25.100.400	24.229.337
Hensættelse til udskudt skat	2.683.278	2.409.425
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.683.278	2.409.425
Ansvarlig lånekapital	15.000.000	15.000.000
Prioritetsgæld	26.912.748	26.669.111
Deposita	955.019	962.616
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.488.883	783.553
5 Langfristede gældsforpligtelser	44.356.650	43.415.280
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	535.140	958.941
Kreditinstitutter	645.032	1.117.529
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.999	32.997
Anden gæld	2.018	113.944
Kortfristede gældsforpligtelser	1.218.189	2.223.411
GÆLDSFORPLIGTELSER	45.574.839	45.638.691
PASSIVER	73.358.517	72.277.453

- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Ejerforhold

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	3	3
Lønninger	618.074	643.668
Andre omkostninger til social sikring	3.029	6.815
	621.103	650.483
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	88.569
Ændring i udskudt skat	273.853	98.045
	273.853	186.614
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner
Kostpris, primo	63.240.314	257.959
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2017	63.240.314	257.959
Opskrivninger, primo	8.873.183	0
Årets opskrivninger	1.584.909	0
Opskrivninger 31. december 2017	10.458.092	0
Af-/nedskrivninger, primo	-1.251.360	-229.252
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-445.120	-23.707
Af-/nedskrivninger 31. december 2017	-1.696.480	-252.959
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	72.001.926	5.000

NOTER

	Primo	Overførsel	Kapital- regulering	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
4 Egenkapital					
Virksomhedskapital	11.500.000	5.362.800	0	0	16.862.800
Overført resultat	1.820.998	0	-179.913	6.596.515	8.237.600
	13.320.998	5.362.800	-179.913	6.596.515	25.100.400

Selskabskapitalen er fordelt således:

500 aktier á nom 1.000	500.000
	500.000

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Ansvarlig lånekapital	15.000.000	15.000.000	15.000.000
Prioritetsgæld	26.669.109	26.912.748	24.644.057
Deposita	962.616	955.019	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	783.553	1.488.883	0
	43.415.278	44.356.650	39.644.057

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualaktiver

Der er ingen eventualaktiver.

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

Hæftelser i sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

NOTER

	2017	2016
	kr.	kr.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har afgivet pant i grunde og bygninger til en bogført værdi på 72.451.926 DKK til sikkerhed for prioritetsgæld på 27.447.888 DKK.

8 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Karen Anderson Holding ApS, Lønholtvej 4, 3480 Fredensborg