

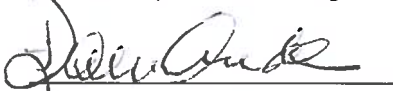
Karen Anderson Ejendomme ApS

Lønholtvej 4, 3480 Fredensborg

CVR-nummer: 20153237

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20/6 2019



Dirigent
Karen Anderson

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den / 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 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.

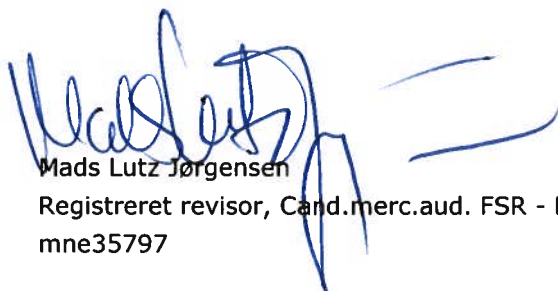
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den / 2019

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 2018 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

Materielle anlægsaktiver

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

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens 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, ejendommens 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 investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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:

	<u>Brugstid</u>
Tekniske anlæg og maskiner	5 år

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 2018

	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	593.211	1.494.958
1 Personaleomkostninger	-644.383	-621.103
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-5.000	-468.827
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-56.172	405.028
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	546.964	1.846.756
DRIFTSRESULTAT	490.792	2.251.784
Andre finansielle omkostninger	833.250	-832.989
RESULTAT FØR SKAT	1.324.042	1.418.795
2 Skat af årets resultat	-236.181	-273.853
ÅRETS RESULTAT	1.087.861	1.144.942
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.087.861	1.144.942
DISPONERET I ALT	1.087.861	1.144.942

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018 AKTIVER

	2018	2017
	kr.	kr.
3 Grunde og bygninger	70.969.671	72.001.926
3 Produktionsanlæg og maskiner	0	5.000
Materielle anlægsaktiver	70.969.671	72.006.926
Andre tilgodehavender	856.608	914.808
Finansielle anlægsaktiver	856.608	914.808
ANLÆGSAKTIVER	71.826.279	72.921.734
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	50.358	159.926
Andre tilgodehavender	395.730	229.302
Tilgodehavender	446.088	389.228
Likvide beholdninger	166.428	47.555
OMSÆTNINGSAKTIVER	612.516	436.783
AKTIVER	72.438.795	73.358.517

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018 PASSIVER

	2018 kr.	2017 kr.
Virksomhedskapital	16.862.800	16.862.800
Overført resultat	9.324.173	8.237.600
4 EGENKAPITAL	26.186.973	25.100.400
Hensættelse til udskudt skat	2.919.459	2.683.278
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.919.459	2.683.278
Ansvarlig lånekapital	15.000.000	15.000.000
Prioritetsgæld	24.772.550	26.912.748
Deposita	1.130.480	955.019
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.066.077	1.488.883
5 Langfristede gældsforpligtelser	41.969.107	44.356.650
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	556.415	535.140
Kreditinstitutter	789.115	645.032
Anden gæld	17.726	38.017
Kortfristede gældsforpligtelser	1.363.256	1.218.189
GÆLDSFORPLIGTELSER	43.332.363	45.574.839
PASSIVER	72.438.795	73.358.517

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Ejerforhold

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	3	3
Lønninger	644.762	618.074
Andre omkostninger til social sikring	-379	3.029
	644.383	621.103
2 Skat af årets resultat		
Ændring i udskudt skat	236.181	273.853
	236.181	273.853
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	-1.579.219	0
Kostpris 31. december 2018	61.661.095	257.959
Opskrivninger, primo	10.719.939	0
Årets opskrivninger	192.372	0
Opskrivninger 31. december 2018	10.912.311	0
Af-/nedskrivninger, primo	-1.670.880	-252.959
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	67.145	-5.000
Af-/nedskrivninger 31. december 2018	-1.603.735	-257.959
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	70.969.671	0

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	-1.289	7.504.464	9.324.173
	13.320.998	5.362.800	-1.289	7.504.464	26.186.973

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	26.912.747	24.772.550	21.761.108
Deposita	955.019	1.130.480	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.488.884	1.066.077	0
	44.356.650	41.969.107	36.761.108

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

2018	2017
kr.	kr.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har afgivet pant i grunde og bygninger til en bogført værdi på 70.969.671 DKK til sikkerhed for prioritetsgæld på 24.528.674 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