

Karen Anderson Ejendomme ApS

Lønholtvej 4, 3480 Fredensborg

CVR-nummer: 20153237

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/5 2016



Dirigent
Karen Anderson

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

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
Finsensvej 80 A
2000 Frederiksberg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 29. maj 2016

Direktion



Karen Anderson

Bestyrelse



Karen Anderson



Mimi Pave Musgrove



Poul Mortensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne af Karen Anderson Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Karen Anderson Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Karen Anderson Ejendomme ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

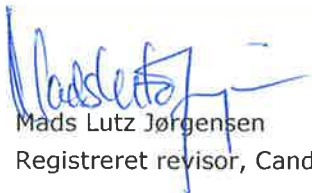
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 29. maj 2016

Revision København

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR.: 34619654



Mads Lutz Jørgensen

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Karen Anderson Ejendomme ApS for 2015 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 op-tjenes 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 sygedag-
penge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Skat

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat for-
deles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moder-
selskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet
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 ejendommenes købspris
og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes år-
ligt 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 ek-
sisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommen-
de år.

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

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investe-
ringsejendomme".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

For ejendomme, der anvendes af koncernvirksomheder er afskrivningsgrundlaget kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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>
Bygninger	50 år
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 resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	3.793.034	2.700.531
Andre eksterne omkostninger	-1.079.659	-1.152.466
BRUTTORESULTAT	2.713.375	1.548.065
1 Personaleomkostninger	-683.315	-504.861
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-460.857	23.357
DRIFTSRESULTAT	1.569.203	1.066.561
Andre finansielle indtægter	17.682	3.950
Andre finansielle omkostninger	-1.265.918	-708.944
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	320.967	361.567
Ekstraordinære indtægter	0	31.054
Ekstraordinære omkostninger	0	-84.770
RESULTAT FØR SKAT	320.967	307.851
3 Skat af årets resultat	-140.863	113.566
ÅRETS RESULTAT	180.104	421.417
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	180.104	421.417
DISPONERET I ALT	180.104	421.417

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015 AKTIVER

	2015 kr.	2014 kr.
4 Grunde og bygninger	71.444.210	71.439.486
4 Produktionsanlæg og maskiner	62.044	98.881
Materielle anlægsaktiver	71.506.254	71.538.367
Andre tilgodehavender	965.334	999.365
Finansielle anlægsaktiver	965.334	999.365
ANLÆGSAKTIVER	72.471.588	72.537.732
Andre tilgodehavender	191.323	4.835.714
Tilgodehavender	191.323	4.835.714
Likvide beholdninger	55.643	382.068
OMSÆTNINGSAKTIVER	246.966	5.217.782
AKTIVER	72.718.554	77.755.514

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015 PASSIVER

	2015 kr.	2014 kr.
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overkurs ved emission	4.485.000	4.485.000
Reserve for opskrivninger	5.362.800	5.362.800
Overført resultat	2.001.102	1.820.998
5 EGENKAPITAL	12.348.902	12.168.798
Hensættelse til udskudt skat	2.311.380	2.190.911
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.311.380	2.190.911
Ansvarlig lånekapital	26.000.000	26.000.000
Prioritetsgæld	27.501.034	18.392.374
Kreditinstitutter	0	15.025.926
Deposita	926.674	916.099
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.037.792	406.985
6 Langfristede gældsforpligtelser	55.465.500	60.741.384
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.159.716	874.380
Kreditinstitutter	1.224.332	1.697.079
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.000	32.998
Anden gæld	175.724	49.964
Kortfristede gældsforpligtelser	2.592.772	2.654.421
GÆLDSFORPLIGTELSER	58.058.272	63.395.805
PASSIVER	72.718.554	77.755.514

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Ejerforhold

NOTER

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	676.835	500.181
Andre omkostninger til social sikring	6.480	4.680
	683.315	504.861
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Reg.Iv.Aktiver til dagsværdi	0	-500.114
Afskrivninger - Driftsmidler	41.337	38.837
Afskrivning bygninger	419.520	437.920
	460.857	-23.357
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	20.394	-175.777
Ændring i udskudt skat	120.469	62.211
	140.863	-113.566

NOTER

	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	35.980.622	252.459
Tilgang i årets løb	27.727.731	12.500
Afgang i årets løb	0	-8.000
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2015	63.708.353	256.959
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	8.093.183	0
Årets opskrivninger	500.114	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2015	8.593.297	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-412.320	-153.578
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-445.120	-41.337
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	-857.440	-194.915
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	71.444.210	62.044

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Overkurs ved emission	4.485.000	0	4.485.000
Reserve for opskrivninger	5.362.800	0	5.362.800
Overført resultat	1.820.998	180.104	2.001.102
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	12.168.798	180.104	12.348.902
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Selskabskapitalen er fordelt således:

500 aktier á nom 1.000	500.000
	<hr/>
	500.000
	<hr/>

NOTER	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser			
Ansvarlig lånekapital	26.000.000	26.000.000	26.000.000
Prioritetsgæld	18.392.375	27.501.034	21.996.212
Kreditinstitutter	15.025.926	0	0
Deposita	916.099	926.674	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	406.986	1.037.792	0
	60.741.386	55.465.500	47.996.212

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har afgivet pant i grunde og bygninger til en bogført værdi på 71.444.210 DKK til sikkerhed for prioritetsgæld på 27.501.034 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

