

# KÆRHOLM ApS

Marsalle 32  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**16/05/2017**

---

**Stephan Sørensen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

KÆRHOLM ApS

Marsalle 32

8700 Horsens

CVR-nr: 20606797

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor**

VOGELIUS, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Marselis Boulevard 173, 1

8000 Aarhus C

DK Danmark

CVR-nr: 18291584

P-enhed: 1001473349

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Kærholm 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Selskabets årsregnskab er ikke revideret. Ledelsen anser fortsat årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 23/03/2017

## Direktion

Stephan Sørensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Kærholm ApS

Vi har opstillet årsregnskabet og skattemæssige specifikationer for Kærholm ApS for regnskabsåret 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Skattemæssige specifikationer omfatter opgørelse af skattepligtig indkomst med tilhørende noter og specifikationer.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet og skattemæssige specifikationer i overensstemmelse med årsregnskabsloven og gældende skattelovgivning. 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 og skattemæssige specifikationer samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen heraf, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet og skattemæssige specifikationer. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet og skattemæssige specifikationer er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og gældende skattelovgivning.

Som anført under anvendt regnskabspraksis er årsregnskabet og skattemæssige udarbejdet og præsenteret i overensstemmelse årsregnskabsloven og gældende skattelovgivning.

Årsregnskabet og skattemæssige specifikationer er udarbejdet til det formål, der er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, og kan således være uegnet til andre formål.

Aarhus, 23/03/2017

Poul Vogelius  
reg. revisor, medlem af fsr  
VOGELIUS, REGISTRERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 18291584

Mai-Britt Spliid  
reg. revisor, medlem af fsr  
VOGELIUS, REGISTRERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 18291584

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel, investering og erhvervelse af og udlejning af fast ejendom samt hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev på kr. 1.074.007 der er disponeret jf. nedennævnte:

Udbytte	0
Overført til næste år	1.074.007
I alt	1.074.007

Egenkapitalen udgør herefter kr. 2.935.968.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. 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.

Forpligtigelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vi 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.

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætningen, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger som omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab pådebitorer mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet forårets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22 pct.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Ejendommen måles individuelt ved anvendelse af en afkastbaseret model. Princippet i målingen indebærer,

at for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt, forstået som ejendommens mulige indtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger. Den enkelte ejendoms nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den fremkomne værdi udgør dagsværdien. Ejendommens værdi er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi og i den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen.

Småaktiver under kr. 12.900 udgiftsførers over resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender medtages til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, der opgøres på baggrund af individuel vurdering.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Skyldig skat 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 a-conto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud måles til den værdi, hvori aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Realkreditgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes herefter til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på afslutningstidspunktet. Værdireguleringer af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.



# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>351.690</b>	<b>319.216</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>351.690</b>	<b>319.216</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		1.043.000	218.100
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		100.770	-7.558
Andre finansielle indtægter .....	1	2.096	1.988
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-97.795	-99.201
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>1.399.761</b>	<b>432.545</b>
Skat af årets resultat .....	3	-325.754	-49.483
<b>Årets resultat</b> .....		<b>1.074.007</b>	<b>383.062</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		1.074.007	383.062
<b>I alt</b> .....		<b>1.074.007</b>	<b>383.062</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		9.945.000	8.823.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.945.000</b>	<b>8.823.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.945.000</b>	<b>8.823.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	41.738
Andre tilgodehavender .....		1.496	3.766
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.496</b>	<b>45.504</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.496</b>	<b>45.504</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.946.496</b>	<b>8.868.504</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		2.810.968	1.736.961
Forslag til udbytte .....			0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.935.968</b>	<b>1.861.961</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.404.000	1.129.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.404.000</b>	<b>1.129.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.045.611	5.268.687
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>5.045.611</b>	<b>5.268.687</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		122.300	121.800
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		264.190	291.656
Skyldig selskabsskat .....		38.754	34.483
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		135.673	160.917
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>560.917</b>	<b>608.856</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.606.528</b>	<b>5.877.543</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.946.496</b>	<b>8.868.504</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægter, mellemregning	2.096	1.988
	<b>2.096</b>	<b>1.988</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Realkreditrenter	64.118	74.372
Renter pengeinstitut	11.066	19.521
Amortiseringsfradrag	2.264	2.254
Renter mellemregning	888	1.999
Renter, ej fradragsberettigede	54	0
Tab på mellemregning	19.405	0
Restskattetillæg	0	1.055
	<b>97.795</b>	<b>99.201</b>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	50.776	46.483
Ændring af udskudt skat	275.000	3.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>325.776</b>	<b>49.483</b>

## 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	5.167.911	122.300	5.045.611	3.921.799
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	<b>5.167.911</b>	<b>122.300</b>	<b>5.045.611</b>	<b>3.921.799</b>

## **5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebreve i alt kr. 6.096.000 med pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er der udstedt ejerpantebrev kr. 500.000 ligeledes med pant i grunde og bygninger.

Bogført værdi af pantsatte aktiver kr. 9.945.000.