

KÆRHOLM ApS

Marsalle 32
8700 Horsens

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

09/06/2016

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	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

KÆRHOLM ApS

Marsalle 32

8700 Horsens

CVR-nr: 20606797

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015.

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

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 2015 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, 01/02/2016

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. 383.062 der er disponeret jf. nedennævnte:

Udbytte	0
Overført til næste år	383.062
I alt	383.062

Egenkapitalen udgør herefter kr. 1.861.961.

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

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 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 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

Lejeindtægter

Indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt forsikringer og skatter. Beløb til vedligeholdelse, som opkræves over huslejen, omkostningsføres i resultatopgørelsen og indregnes som en hensat forpligtelse.

Administrationsomkostninger

Omkostninger til administrative medarbejdere, juridisk assistance, revision, kontorartikler og edb.

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 23,5 pct.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Kiss Ejendomme ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som selskabsskat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen.

Småaktiver under kr. 12.800 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 forpligtigelser. 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 forpligtigelsen.

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 skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 23,5%.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme			34.475
Bruttofortjeneste/Bruttotab		319.216	306.424
Resultat af ordinær primær drift		319.216	306.424
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		218.100	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-7.558	34.475
Andre finansielle indtægter	1	1.988	0
Øvrige finansielle omkostninger	2		
Andre finansielle omkostninger		-99.201	-173.089
Ordinært resultat før skat		432.545	167.810
Skat af årets resultat	3	-49.483	6.197
Årets resultat		383.062	174.007
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		383.062	174.007
I alt		383.062	174.007

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		8.823.000	8.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		8.823.000	8.500.000
Anlægsaktiver i alt		8.823.000	8.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		41.738	0
Andre tilgodehavender		3.766	5.137
Tilgodehavender i alt		45.504	5.137
Omsætningsaktiver i alt		45.504	5.137
Aktiver i alt		8.868.504	8.505.137

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		1.736.961	1.353.899
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		1.861.961	1.478.899
Hensættelse til udskudt skat		1.129.000	1.126.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.129.000	1.126.000
Gæld til realkreditinstitutter		5.268.687	5.383.243
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	5.268.687	5.383.243
Gæld til realkreditinstitutter		121.800	121.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		291.656	301.142
Skyldig selskabsskat		34.483	19.803
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		160.917	75.050
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		608.856	516.995
Gældsforpligtelser i alt		5.877.543	5.900.238
Passiver i alt		8.868.504	8.505.137

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2015 kr.	2014 kr.
Renteindtægter, mellemregning	-1.988	0
	<u>-1.988</u>	<u>0</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Realkreditrenter	74.372	149.016
Renter pengeinstitut	19.372	20.721
Amortiseringsfradrag	2.254	1.990
Renter mellemregning	1.999	0
Restskattetillæg	1.055	1.362
	<u>99.201</u>	<u>173.089</u>

3. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	46.483	26.803
Ændring af udskudt skat	3.000	-33.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>49.483</u>	<u>-6.197</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.390.487	121.800	5.268.687	4.283.325
	<u>5.390.487</u>	<u>121.800</u>	<u>5.268.687</u>	<u>4.283.325</u>

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. 8.823.000.