

# Karmark ApS

## Årsrapport for perioden

### 1. oktober 2021 til 30. september

### 2022

CVR-nr. 20 97 54 82  
01.10.2021 - 30.09.2022  
Magnoliavej 9, 8260 Viby

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 4. april 2023

---

Kim Karmark  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Karmark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den 4. april 2023

### Direktion

Kim Karmark  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Karmark ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Karmark ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets 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, selskabet har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Billund, den 4. april 2023

Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 31 33 26 99

Jens Elkjær-Larsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne15648

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Karmark ApS Magnoliavej 9 8260 Viby
	CVR-nr.: 20 97 54 82
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
	Hjemsted: Aarhus
<b>Direktion</b>	Kim Karmark, direktør
<b>Revisor</b>	Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab Majsmarken 1 7190 Billund

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i årets løb bestået af udlejning af beboelsesejendomme, samt investering i kapitalandele i tilknyttede virksomheder og andre værdipapirer.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 10 mio.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 2 mio. kr.

Årsrapporten er aflagt med henblik på fortsat drift hvilket forudsætter at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes herunder, at de aftalte afdragsforpligtigelser stilles i bero. På nuværende tidspunkt foreligger der ikke tilsagn om dette.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 564.960, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.689.506.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-96.428</b>	<b>267.362</b>
Andre driftsindtægter		852.057	0
Dagværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-1.404.057</u>	<u>2.150.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-648.428</b>	<b>2.417.362</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		114.339	40.543
Andre finansielle indtægter		167	35.404
Andre finansielle omkostninger		<u>-217.895</u>	<u>-215.030</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-751.817</b>	<b>2.278.279</b>
Skat af årets resultat	2	<u>186.857</u>	<u>-400.092</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-564.960</u></b>	<b><u>1.878.187</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		117.800	114.400
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		114.339	40.543
Overført resultat		<u>-797.099</u>	<u>1.723.244</u>
		<b><u>-564.960</u></b>	<b><u>1.878.187</u></b>

## Balance 30. september

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	10.000.000	14.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.000.000</b>	<b>14.250.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		309.587	195.248
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>309.587</b>	<b>195.248</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.309.587</b>	<b>14.445.248</b>
Selskabsskat		286	286
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		33.132	12.408
Periodeafgrænsningsposter		6.493	6.493
<b>Tilgodehavender</b>		<b>39.911</b>	<b>19.187</b>
Værdipapirer		126.813	173.333
<b>Værdipapirer</b>		<b>126.813</b>	<b>173.333</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>166.724</b>	<b>192.520</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>10.476.311</b>	<b>14.637.768</b>



## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		184.587	70.248
Overført resultat		2.262.119	3.059.218
Foreslået udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.689.506</u></b>	<b><u>3.368.866</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		167.827	412.500
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>167.827</u></b>	<b><u>412.500</u></b>
Realkreditinstitut		1.200.000	3.279.000
Deposita		50.700	50.100
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>1.250.700</u></b>	<b><u>3.329.100</u></b>
Banker		5.857.672	7.096.399
Modtagne forudbetalinger		0	11.342
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.438
Gæld til tilknyttede virksomheder		366.685	379.093
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		12.768	0
Selskabsskat		90.948	0
Anden gæld		20.205	20.030
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.368.278</u></b>	<b><u>7.527.302</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.618.978</u></b>	<b><u>10.856.402</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>10.476.311</u></u></b>	<b><u><u>14.637.768</u></u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	70.248	3.059.218	114.400	3.368.866
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-114.400	-114.400
Årets resultat	0	114.339	-797.099	117.800	-564.960
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>184.587</b>	<b>2.262.119</b>	<b>117.800</b>	<b>2.689.506</b>

## Noter

	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	57.816	0
Årets udskudte skat	-244.673	412.500
Sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>-12.408</u>
	<u><b>-186.857</b></u>	<u><b>400.092</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og byg- ninger</u>
Dagsværdi 1. oktober 2021		12.083.097
Afgang i årets løb		<u>-2.845.943</u>
Dagsværdi 30. september 2022		<u>9.237.154</u>
Opskrivninger 1. oktober 2021		2.166.903
Årets regulering		-500.000
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger		<u>-904.057</u>
Opskrivninger 30. september 2022		<u>762.846</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>		<u><b>10.000.000</b></u>

Investeringsejendomme omfatter udelukkende kategorien beboelsesejendomme, og er alle beliggende i Aarhus.

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitut	3.279.000	1.200.000	0	0
Deposita	50.100	50.700	0	0
	<b>3.329.100</b>	<b>1.250.700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Årsrapporten er aflagt med henblik på fortsat drift hvilket forudsætter at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes, herunder at de aftalte afdragsforpligtigelser stilles i bero. På nuværende tidspunkt foreligger der ikke tilsagn om dette.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit 1,2 mio. kr. og bankgæld 5,8 mio kr. er der afgivet pant for 10 mio kr. i ejendomme til indregnet værdi på 10,5 mio. kr. samt sikkerhed i værdipapirer til indregnet værdi t.kr. 126.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Karmark ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter

Lejeindtægter er indregnet under andre driftsindtægter

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambe- skattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virk- somheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet an- vende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatop- gørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Karmark ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Lik vi der om fat ter bankindestående.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Karmark ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 acontoskatter.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil 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.

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Kim Fabricius Karmark (CPR valideret)**

**Direktør**

Serienummer: PID:9208-2002-2-394595590581

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-04-04 11:25:16 UTC

NEM ID 

**Jens Elkjær-Larsen (CVR valideret)**

**Registreret revisor**

Serienummer: CVR:31332699-RID:1208846816832

IP: 37.128.xxx.xxx

2023-04-04 11:29:30 UTC

NEM ID 

**Kim Fabricius Karmark (CPR valideret)**

**Dirigent**

Serienummer: PID:9208-2002-2-394595590581

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-04-04 11:57:56 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VAQEV-OU628-P4JD1-3532B-2Q3BA-EE4Q8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>