

# Karmark ApS

## Årsrapport for perioden

### 1. oktober 2019 til 30. september

### 2020

CVR-nr. 20 97 54 82  
01.10.2019 - 30.09.2020  
Magnoliavej 9, 8260 Viby

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 8. februar 2021

---

Kim Karmark  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsepåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 8. februar 2021

### Direktion

Kim Karmark  
direktør

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### ***Til kapitalejeren i Karmark ApS***

Vi har udført review af årsregnskabet for Karmark ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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.

### **Revisors ansvar**

Vor ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til årsregnskabets note 1, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes herunder, at de aftale afdragsforpligtelser stilles i bero, men at det er ledelsens vurdering, at et sådant tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Billund, den 8. februar 2021

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 2019 - 30. september 2020
	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 beboelsejendomme, samt investering i kapitalandele i tilknyttede virksomheder og andre værdipapirer.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 12,1 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 2019/20 udviser et underskud på kr. 135.336, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.603.679.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>193.901</b>	<b>144.787</b>
Personaleomkostninger	2	-97.286	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>96.615</b>	<b>144.787</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		16.903	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>113.518</b>	<b>144.787</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		57.555	97.150
Andre finansielle indtægter		2.280	1.656
Andre finansielle omkostninger		-263.847	-299.995
<b>Resultat før skat</b>		<b>-90.494</b>	<b>-56.402</b>
Skat af årets resultat	3	-44.842	21.062
<b>Årets resultat</b>		<b>-135.336</b>	<b>-35.340</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		113.000	110.600
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		29.705	0
Overført resultat		-278.041	-145.940
		<b>-135.336</b>	<b>-35.340</b>



## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		12.100.000	12.083.097
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.100.000</b>	<b>12.083.097</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		154.705	97.150
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>154.705</b>	<b>97.150</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.254.705</b>	<b>12.180.247</b>
Udskudt skatteaktiv		0	73.059
Selskabsskat		4.286	11.273
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		17.490	10.727
Periodeafgrænsningsposter		5.283	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>27.059</b>	<b>95.059</b>
Værdipapirer		130.580	128.748
<b>Værdipapirer</b>		<b>130.580</b>	<b>128.748</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>512</b>	<b>11.586</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>158.151</b>	<b>235.393</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.412.856</b>	<b>12.415.640</b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		29.705	0
Overført resultat		1.335.974	1.614.014
Foreslået udbytte for regnskabsåret		113.000	110.600
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>1.603.679</u></b>	<b><u>1.849.614</u></b>
Realkreditinstitut		3.279.000	3.279.000
Deposita		102.600	101.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>3.381.600</u></b>	<b><u>3.380.600</u></b>
Banker		7.048.991	7.122.350
Modtagne forudbetalinger		11.300	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	789
Gæld til tilknyttede virksomheder		305.490	28.393
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	13.893
Anden gæld		61.796	20.001
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.427.577</u></b>	<b><u>7.185.426</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>10.809.177</u></b>	<b><u>10.566.026</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.412.856</u></b>	<b><u>12.415.640</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

### 1 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.

	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	97.286	0
	<u><b>97.286</b></u>	<u><b>0</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	0	-23.059
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-10.727	1.997
Nedskrivning af indregnet negativ udskudt skat tidligere år	73.059	0
Sambeskatningsbidrag	-17.490	0
	<u><b>44.842</b></u>	<u><b>-21.062</b></u>

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019	125.000	0	1.614.015	110.600	1.849.615
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-110.600	-110.600
Årets resultat	0	29.705	-278.041	113.000	-135.336
<b>Egenkapital 30. september 2020</b>	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>29.705</b></u>	<u><b>1.335.974</b></u>	<u><b>113.000</b></u>	<u><b>1.603.679</b></u>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2019	Gæld 30. september 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitut	3.279.000	3.279.000	0	3.279.000
Deposita	101.600	102.600	0	0
	<b>3.380.600</b>	<b>3.381.600</b>	<b>0</b>	<b>3.279.000</b>

### 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.

Selskabet er ved en fejl bevilliget t.kr. 115 som kompensation vedrørende Covid 19. Kompensationen vedører og er indregnet i datterselskabet. Moderselskabet hæfter sammen med datterselskabet for et eventuelt tilbagebetalingskrav vedrørende denne fejl i formalia.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit 3,3 mio. kr. og bankgæld 7,0 mio kr. er der afgivet pant for 10 mio kr. i ejendomme til indregnet værdi på 12,1 mio. kr. samt sikkerhed i værdipapirer til indregnet værdi t.kr. 131.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Karmark ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen 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

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

Investeringsjendomme 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Likvider

Likvider omfatter 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 og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### 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 administrationsselskab 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



# Penneo

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

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

## Kim Fabricius Karmark

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-394595590581

IP: 87.104.xxx.xxx

2021-02-08 08:33:31Z

NEM ID 

## Jens Elkjær-Larsen

Registreret revisor

På vegne af: Revenu Registreret Revisionsanspartssel...

Serienummer: CVR:31332699-RID:1208846816832

IP: 37.128.xxx.xxx

2021-02-08 10:12:29Z

NEM ID 

## Kim Fabricius Karmark

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-394595590581

IP: 87.104.xxx.xxx

2021-02-08 11:13:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TD183-YSOXJ-6HYAV-XSMNZ-E4MZ8-Z3CXK

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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