

Karmark ApS

Årsrapport for perioden

1. oktober 2020 til 30. september

2021

CVR-nr. 20 97 54 82
01.10.2020 - 30.09.2021
Magnoliavej 9, 8260 Viby

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 21. januar 2022

Kim Karmark
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 21. januar 2022

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 2020 - 30. september 2021 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 21. januar 2022

Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 31 33 26 99

Jens Elkjær-Larsen
Registreret revisor
MNE-nr. mne15648

Selskabsoplysninger

Selskabet	Karmark ApS Magnoliavej 9 8260 Viby
	CVR-nr.: 20 97 54 82
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
	Hjemsted: Aarhus
Direktion	Kim Karmark, direktør
Revisor	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

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 14,25 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 2020/21 udviser et overskud på kr. 1.878.187, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.368.866.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Bruttofortjeneste		267.362	193.901
Personaleomkostninger	2	<u>0</u>	<u>-97.286</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		267.362	96.615
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.150.000</u>	<u>16.903</u>
Resultat før finansielle poster		2.417.362	113.518
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		40.543	57.555
Andre finansielle indtægter		35.404	2.280
Andre finansielle omkostninger		<u>-215.030</u>	<u>-263.847</u>
Resultat før skat		2.278.279	-90.494
Skat af årets resultat	3	<u>-400.092</u>	<u>-44.842</u>
Årets resultat		<u>1.878.187</u>	<u>-135.336</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		114.400	113.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		40.543	29.705
Overført resultat		<u>1.723.244</u>	<u>-278.041</u>
		<u>1.878.187</u>	<u>-135.336</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		14.250.000	12.100.000
Materielle anlægsaktiver	4	14.250.000	12.100.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		195.248	154.705
Finansielle anlægsaktiver		195.248	154.705
Anlægsaktiver i alt		14.445.248	12.254.705
Selskabsskat		286	4.286
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		12.408	17.490
Periodeafgrænsningsposter		6.493	5.283
Tilgodehavender		19.187	27.059
Værdipapirer		173.333	130.580
Værdipapirer		173.333	130.580
Likvide beholdninger		0	512
Omsætningsaktiver i alt		192.520	158.151
Aktiver i alt		14.637.768	12.412.856

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		70.248	29.705
Overført resultat		3.059.218	1.335.974
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
Egenkapital		<u>3.368.866</u>	<u>1.603.679</u>
Hensættelse til udskudt skat		412.500	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>412.500</u>	<u>0</u>
Realkreditinstitut		3.279.000	3.279.000
Deposita		50.100	102.600
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.329.100</u>	<u>3.381.600</u>
Banker		7.096.399	7.048.991
Modtagne forudbetalinger		11.342	11.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.438	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		379.093	305.490
Anden gæld		20.030	61.796
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.527.302</u>	<u>7.427.577</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.856.402</u>	<u>10.809.177</u>
Passiver i alt		<u>14.637.768</u>	<u>12.412.856</u>

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	29.705	1.335.974	113.000	1.603.679
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-113.000	-113.000
Årets resultat	0	40.543	1.723.244	114.400	1.878.187
Egenkapital 30. september 2021	125.000	70.248	3.059.218	114.400	3.368.866

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>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>0</u>	<u>97.286</u>
	<u>0</u>	<u>97.286</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	412.500	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-10.727
Nedskrivning af indregnet negativ udskudt skat tidligere år	0	73.059
Sambeskatningsbidrag	<u>-12.408</u>	<u>-17.490</u>
	<u>400.092</u>	<u>44.842</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Dagsværdi 1. oktober 2020	<u>12.083.097</u>
Dagsværdi 30. september 2021	<u>12.083.097</u>
Opskrivninger 1. oktober 2020	16.903
Årets opskrivninger	<u>2.150.000</u>
Opskrivninger 30. september 2021	<u>2.166.903</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u><u>14.250.000</u></u>

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2020	Gæld 30. september 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitut	3.279.000	3.279.000	0	3.279.000
Deposita	<u>102.600</u>	<u>50.100</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>3.381.600</u></u>	<u><u>3.329.100</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>3.279.000</u></u>

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.

Noter

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 14,25 mio. kr. samt sikkerhed i værdipapirer til indregnet værdi t.kr. 173.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Karmark ApS for 2020/21 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 2020/21 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 administrationsselskab 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationseværdi.

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Kim Fabricius Karmark

Direktør

På vegne af: Karmark ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-394595590581

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-01-22 07:19:41 UTC

NEM ID 

Jens Elkjær-Larsen

Registreret revisor

På vegne af: Revenu Registreret Revisionsanpartssels...

Serienummer: CVR:31332699-RID:1208846816832

IP: 178.157.xxx.xxx

2022-01-22 07:43:03 UTC

NEM ID 

Kim Fabricius Karmark

Dirigent

På vegne af: Karmark ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-394595590581

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-01-22 08:28:57 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MKXTX-B5FEJ-WL YXS-GKJLE-XMKBJ-SKGHZ

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>