

## **Ejendomsselskabet Carolinegården ApS**

**Østergrave 4**

**8900 Randers C**

**CVR-nummer 23 80 85 28**

### **Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den *30/5-2016*



Denis Arnholm

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Carolinegården ApS  
c/o Lou Advokatfirma  
Østergrave 4  
8900 Randers C

Telefon: 86 43 19 38  
Hjemstedskommune: Randers  
CVR-nummer: 23 80 85 28  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Denis Arnholm

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

### Revisor

Dansk Revision Hadsten  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Vesselbjergvej 3  
8370 Hadsten

Kontaktperson:  
Jesper Thorup

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Carolinegården 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, 28. maj 2016

Direktionen:



Denis Arnholm

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Carolinegården ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Carolinegården ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsten, 28. maj 2016

### Dansk Revision Hadsten

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30

  
Jesper Thorup  
Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægt

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejen er tilskrevet og opkrævet inden årets udgang.

#### Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter fratrukket omkostninger til drift af ejendommene samt andre eksterne omkostninger er sammentraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi efter principperne for værdiansættelse af investeringsejendomme med udgangspunkt i en kapitaliseret værdi på grundlag af ejendommens driftsresultater.

Der er ved værdiansættelsen anvendt en kapitaliseringsfaktor på 6,8%.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.



		2015	2014
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>547.040</b>	<b>539</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>547.040</b>	<b>539</b>
	Finansielle indtægter	3.885	12
	Finansielle omkostninger	-7.824	-8
	<b>Resultat før skat</b>	<b>543.101</b>	<b>543</b>
1	Skat af årets resultat	-129.014	43
	<b>Årets resultat</b>	<b>414.087</b>	<b>586</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Aconto udbytte	50.000	50
	Overført resultat	364.087	536
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>414.087</b>	<b>586</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	9.315.745	9.311
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.315.745</b>	<b>9.311</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.315.745</b>	<b>9.311</b>
	Andre tilgodehavender	175.452	189
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>175.452</b>	<b>189</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	19.541	20
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>19.541</b>	<b>20</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.324.340</b>	<b>939</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.519.333</b>	<b>1.148</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.835.078</b>	<b>10.459</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	287.500	288
	Reserve for opskrivninger	4.819.283	4.819
	Overført resultat	3.821.884	3.458
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.928.667</b>	<b>8.565</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.413.656	1.414
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.413.656</b>	<b>1.414</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.008	9
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.612	31
	Selskabsskat	70.031	79
	Anden gæld	369.105	362
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>492.755</b>	<b>481</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.906.411</b>	<b>1.894</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.835.078</b>	<b>10.459</b>
3	Hovedaktivitet		
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015		2014		
	DKK		1.000 DKK		
<b>1 Skat af årets resultat</b>					
Skat af årets resultat		129.015		134	
Regulering af udskudt skat		0		-161	
Regulering af tidl. års skat		-1		-16	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>		<b>129.014</b>		<b>-43</b>	
<b>2 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Reserver for op- skrivninger 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Saldo primo	288	4.819	3.458	0	8.565
Aconto udbytte	0	0	0	50	50
Udbetalt udbytte	0	0	0	-50	-50
Årets resultat	0	0	364	0	364
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>288</b>	<b>4.819</b>	<b>3.822</b>	<b>0</b>	<b>8.929</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

### 3 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, bygge, udleje samt sælge beboelses- og forretningsejendomme.

### 4 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nom. kr. 35.000 til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor ejerforening. Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme andrager kr. 1.715.745.