

---

# ***Carmes Erhverv ApS***

Sydbanegade 2 A, 6000 Kolding

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 28 09 84 99

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 3 /6 2016

Gerhard Carmes Sørensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 11

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Carmes Erhverv ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 3. juni 2016

## Direktion

Gerhard Carmes Sørensen

Ulla Carmes Sørensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Carmes Erhverv ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Carmes Erhverv ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, om 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 vurdering 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 3. juni 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Skriver Lykke  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Carmes Erhverv ApS  
Sydbanegade 2 A  
6000 Kolding

Telefon: 70 27 61 18  
Telefax: 75 52 00 31  
E-mail: carmes@carmes.dk

CVR-nr.: 28 09 84 99  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Kolding

## Direktion

Gerhard Carmes Sørensen  
Ulla Carmes Sørensen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Pengeinstitut

Sydbank  
Jernbanegade 14  
6000 Kolding

Nordea  
Åpark 2  
6000 Kolding

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom, projektudvikling af fast ejendom, handel og investering, erhvervsmægler- og rådgivningsvirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 87.683, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.046.235.

## Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital er negativ med 1.046.235, hvilket hovedsagligt skyldes negativ værdi af en renteswap. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen ville kunne reetableres ved egen drift over de kommende år. Til sikring af driften har en af selskabets aktionærer afgivet en støtteerklæring løbende frem til 1. januar 2017.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>329.636</b>	<b>420.041</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-132.647	-131.132
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>196.989</b>	<b>288.909</b>
Finansielle indtægter	1	4.765	2.890
Finansielle omkostninger	2	-289.437	-285.751
<b>Resultat før skat</b>		<b>-87.683</b>	<b>6.048</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-87.683</b>	<b>6.048</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-87.683	6.048
		<b>-87.683</b>	<b>6.048</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		6.402.477	6.260.851
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.402.477</b>	<b>6.260.851</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.402.477</b>	<b>6.260.851</b>
Andre tilgodehavender		248.681	68.823
Udskudt skatteaktiv		0	0
Periodeafgrænsningsposter		11.298	10.616
<b>Tilgodehavender</b>		<b>259.979</b>	<b>79.439</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>495.683</b>	<b>385.178</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>755.662</b>	<b>464.617</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.158.139</b>	<b>6.725.468</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		605.329	605.329
Overført resultat		-1.776.564	-1.774.476
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>-1.046.235</b>	<b>-1.044.147</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.694.769	4.736.891
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>4.694.769</b>	<b>4.736.891</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	59.736	59.988
Kreditinstitutter		1.199.412	729.979
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.875	72.765
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.168.286	1.123.352
Anden gæld		996.421	1.046.640
Periodeafgrænsningsposter		14.875	0
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>3.509.605</b>	<b>3.032.724</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.204.374</b>	<b>7.769.615</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.158.139</b>	<b>6.725.468</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	4.765	2.890
	<b>4.765</b>	<b>2.890</b>

<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	289.437	285.751
	<b>289.437</b>	<b>285.751</b>

	Selskabskapital DKK	Reserve for op- skrivninger DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
<b>3 Egenkapital</b>				
Egenkapital 1. januar	125.000	605.329	-1.774.476	-1.044.147
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	860.750	860.750
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-775.155	-775.155
Årets resultat	0	0	-87.683	-87.683
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>605.329</b>	<b>-1.776.564</b>	<b>-1.046.235</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.464.799	4.505.445
Mellem 1 og 5 år	229.970	231.446
Langfristet del	<u>4.694.769</u>	<u>4.736.891</u>
Inden for 1 år	59.736	59.988
	<u><b>4.754.505</b></u>	<u><b>4.796.879</b></u>

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 4.755:

Grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør TDKK	6.403	6.261
--	-------	-------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank:

Ejerpantebrev TDKK 2.000 i ejendommen, Glentevej 2 på i alt TDKK	4.136	3.993
--	-------	-------

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Carmes Erhverv ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre anden gæld".

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger i forbindelse med udlejning og omkostninger til revision m.v.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

## Regnskabspraksis

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

## **Regnskabspraksis**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.