

# Karlshøj 7 ApS

Strandvejen 70, 1., 2900 Hellerup

CVR-nr. 32 83 43 02

## Årsrapport

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2016.

---

Erik Ludvig Find  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Karlshøj 7 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 21. februar 2016

### **Direktion**

Erik Ludvig Find

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Karlshøj 7 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Karlshøj 7 ApS for regnskabsåret 1. januar - 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, 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aalborg, den 21. februar 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Karlshøj 7 ApS Strandvejen 70, 1. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 32 83 43 02
	Stiftet: 30. marts 2010
	Hjemsted: Hellerup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Erik Ludvig Find
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank
<b>Modervirksomhed</b>	ELF Development A/S

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er investeringsvirksomhed, herunder investering i aktier, anparter, fast ejendom, herunder såvel udlejning som renovering af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for utilfredsstillende, men i overensstemmelse med forventningerne.

Ledelsen er på denne baggrund opmærksom på, at selskabets kapital er tabt. Det er dog ledelsens forventning at kapitalen vil blive reetableret ved kommende års drift eller ved gældskonvertering. Selskabets ultimative moderselskab ELF Development A/S har tilkendegivet at ville indestå for selskabets drift for det kommende år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Karlshøj 7 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme



## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Karlshøj 7 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.911</b>	<b>97</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-430.360	-69
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-427.449</b>	<b>28</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-103.263	-55
<b>Resultat før skat</b>	<b>-530.712</b>	<b>-27</b>
3 Skat af årets resultat	119.440	6
<b>Årets resultat</b>	<b>-411.272</b>	<b>-21</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-411.272	-21
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-411.272</b>	<b>-21</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>3.700.000</u>	<u>4.118</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.700.000</u>	<u>4.118</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.700.000</u></b>	<b><u>4.118</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.036	25
	Udsudte skatteaktiver	112.591	18
	Tilgodehavende selskabsskat	24.370	0
	Andre tilgodehavender	<u>57.433</u>	<u>54</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>202.430</u>	<u>97</u>
	Likvide beholdninger	<u>37.481</u>	<u>98</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>239.911</u></b>	<b><u>195</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.939.911</u></b>	<b><u>4.313</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	125.000	125
6	Overført resultat	<u>-611.968</u>	<u>-201</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-486.968</u></b>	<b><u>-76</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.775.027	3.044
	Deposita	<u>74.671</u>	<u>109</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.849.698</u>	<u>3.153</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	155.823	30
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.418	56
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.388.349	1.150
	Anden gæld	<u>6.591</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.577.181</u>	<u>1.236</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.426.879</u></b>	<b><u>4.389</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.939.911</u></b>	<b><u>4.313</u></b>
<b>8</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Ledelsen er på denne baggrund opmærksom på, at selskabets kapital er tabt. Det er dog ledelsens forventning at kapitalen vil blive reetableret ved kommende års drift eller ved gældskonvertering. Selskabets ultimative moderselskab ELF Development A/S har tilkendegivet at ville indestå for selskabets drift for det kommende år.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	75.749	49
Andre renteomkostninger	<u>27.514</u>	<u>6</u>
	<b><u>103.263</u></b>	<b><u>55</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat moder	-24.370	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>-95.070</u>	<u>-6</u>
	<b><u>-119.440</u></b>	<b><u>-6</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	4.119.291	4.119
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>4.119.291</b>	<b>4.119</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-1.166	-1
Årets regulering til dagsværdi	-418.125	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>-419.291</b>	<b>-1</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>3.700.000</b>	<b>4.118</b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af en bedømmelse af markedsniveaueet.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:            Vægtet gennemsnitlig afkastprocent <span style="float: right;">7</span></p> <p>Følsomhedsanalyse:            Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.</p>		
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125
	<b>125.000</b>	<b>125</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-200.696	-180
Årets overførte overskud eller underskud	-411.272	-21
	<b>-611.968</b>	<b>-201</b>

**Noter**

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014</b>
Gæld til realkreditinstitutter	155.823	2.135.434	2.930.850	3.074
Deposita	0	74.671	74.671	109
	<b>155.823</b>	<b>2.210.105</b>	<b>3.005.521</b>	<b>3.183</b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.931 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.700 t.kr.

**9. Eventualposter**

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ELF Development A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: xx t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: xx t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Selskab x er udtrådt af sambeskatningen pr. xx dato og hæfter ikke for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen fra tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.