

Karlinda Ejendomme ApS

Holgersvej 7

2920 Charlottenlund

CVR-nr. 33053568

Årsrapport for 2016/17

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-11-2017

Peter Mikkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 for Karlinda Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 30-11-2017

Direktion

Peter Foged
Direktør

Peter Mikkelsen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Karlinda Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Karlinda Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30-11-2017

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25578198

Kenn W. Hansen

Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Karlinda Ejendomme ApS Holgersvej 7 2920 Charlottenlund
Telefon	39900092
Telefax	39902092
E-mail	info@karlinda.dk
CVR-nr.	33053568
Stiftelsesdato	30-06-2010
Regnskabsår	01-07-2016 - 30-06-2017
Direktion	Peter Foged, Direktør Peter Mikkelsen, Direktør
Revisor	KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dampfærgevej 28 2100 København Ø CVR-nr.: 25578198

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er som holdingselskab, at drive virksomhed ved at eje, udleje og administration af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret er forløbet planmæssigt.

På balancedagen ejer selskabet 15 dattervirksomheder med en blandet portefølje af bolig-, butiks- og erhvervslejemål. I alt ejer og administrerer selskabet lejemål på mere end 40.000 kvm.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 udviser et resultat på kr. 3.201.448 (kr. 2.975.977 sidste år). Resultatet anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning		114.508	140.421
Andre eksterne omkostninger		-107.956	-96.014
Bruttoresultat		6.552	44.407
Personaleomkostninger	2	-70.163	-70.133
Driftsresultat		-63.611	-25.726
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	3, 4	3.100.146	2.891.717
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		366.360	312.065
Finansielle omkostninger	5	-172.875	-178.315
Resultat før skat		3.230.020	2.999.741
Skat af årets resultat	6	-28.572	-23.764
Årets resultat		3.201.448	2.975.977
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.100.146	2.891.717
Overført resultat		101.302	84.260
Resultatdisponering		3.201.448	2.975.977

Balance 30. juni

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	30.392.696	32.595.503
Finansielle anlægsaktiver		30.392.696	32.595.503
Anlægsaktiver		30.392.696	32.595.503
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	76.071
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.017.102	12.298.845
Udskudte skatteaktiver		279.896	295.576
Tilgodehavende selskabsskat		6.000	0
Andre tilgodehavender		3.733	5.000
Tilgodehavender		19.306.731	12.675.492
Likvide beholdninger		0	2.272.233
Omsætningsaktiver		19.306.731	14.947.725
Aktiver		49.699.427	47.543.228

Balance 30. juni

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		20.210.230	22.435.536
Overført resultat		16.546.914	11.120.160
Egenkapital		41.757.144	38.555.696
Gæld til banker		63.819	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.777	21.072
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.839.633	8.943.365
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		16.054	23.095
Kortfristede gældsforpligtelser		7.942.283	8.987.532
Gældsforpligtelser		7.942.283	8.987.532
Passiver		49.699.427	47.543.228
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Ejerskab	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-07-2016	5.000.000	22.435.536	11.120.160	38.555.696
Modtaget udbytte	0	-5.325.452	5.325.452	0
Forslag til årets resultatdisponering	0	3.100.146	101.302	3.201.448
Egenkapital 30-06-2017	5.000.000	20.210.230	16.546.914	41.757.144

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter a nominelt 100 kr.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2017	2016	2015	2014	2013
Saldo primo	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Årets tilgang	0	0	1.000.000	0	0
Årets afgang	0	0	-1.000.000	0	0
Saldo ultimo	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000

Noter

1. Regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Karlinda Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvag fra højere regnskabsklasse.

Virksomheden har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette har givet følgende ændringer til indregning og måling:

Fremover skal restværdien på immaterielle og materielle aktiver revurderes løbende. I overensstemmelse med overgangsreglerne til loven foretages en eventuel regulering af restværdier med fremadrettet virkning som et regnskabsmæssigt skøn uden tilpasning af sammenligningstal og uden effekt på egenkapitalen.

Ændringerne har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016/17 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til årsregnskabslovens §110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning som indeholder administrationsindtægter m.v. indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes.

Noter

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultat af kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler for sambeskatning af koncernens danske selskaber.

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

Den aktuelle danske skat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssige underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende disse underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud (fuld fordeling).

Årets skat, der består af sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat, herunder som følge af ændring i skattesats, 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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Såfremt dagsværdien er lavere end regnskabsmæssig indre værdi er der foretaget nedskrivning til denne værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Likvider

Noter

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabsskat og udskudt

Efter sambeskatningsreglerne overtager selskabet som administrationselskab hæftelsen for selskabets selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med modtagelse/betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes under mellemværender med tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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.

Noter

	2016/17	2015/16
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	70.163	70.133
	70.163	70.133
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	10.053.965	10.053.965
Kostpris ultimo	10.053.965	10.053.965
Værdireguleringer primo	22.541.538	19.744.832
Modtaget udbytte	-5.325.452	0
Årets reguleringer	3.100.146	2.891.717
Herunder indregnet under hensatte forpligtelser	0	-143.012
herunder modregnet i moderselskabet tilgodehavende	22.499	48.001
Værdireguleringer ultimo	20.338.731	22.541.538
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.392.696	32.595.503

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

<i>Tilknyttede virksomheder</i>		Andel af egenkapital	Andel af resultat
Navn	Ejerandel i %		
Ejendomsselskabet Prins Valdemars Alle 2 ApS	100,00	188.742	54.305
Ejendomsselskabet Gl. Klausdalsbrovej 481 ApS	100,00	1.450.039	182.413
Ejendomsselskabet Søborg ApS	100,00	134.867	9.867
Ejendomsselskabet Åboulevard 31 ApS	100,00	1.154.244	378.841
Ejendomsselskabet Bagerstræde 5 ApS	100,00	1.882.283	111.717
Ejendomsselskabet Sivlandvænget 3 ApS	100,00	2.504.429	-210.139
Ejendomsselskabet Rødeledsvej 72 ApS	100,00	3.612.901	228.604
Ejendomsselskabet Nygade 29 ApS	100,00	11.748.475	1.137.182
Ejendomsselskabet Topstykket 29 ApS	100,00	932.765	485.971
Ejendomsselskabet Håndværkerbyen 41 ApS	100,00	670.581	51.279
PP Finans ApS	100,00	5.295.029	525.239
BMF Ejendomme A/S	100,00	-128.500	-35.995
Ejendomsselskabet Ærtemarken 14 ApS	66,67	465.533	81.545
Ejendomsselskabet Farum Hovedgade 77 ApS	66,67	102.200	115.694
Nordhuset ApS	100,00	250.608	-16.377
Heraf modregnet i moderselskabets tilgodehavende		128.500	0
		30.392.696	3.100.146

Alle selskaber har hjemsted i Gentofte kommune.

Noter

	2016/17	2015/16
5. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	171.597	178.055
Andre finansielle omkostninger	1.278	260
	172.875	178.315
6. Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	12.892	-131.427
Ændring i udskudt skat	15.680	155.191
	28.572	23.764

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med tilknyttede virksomheder for danske selskabsskatter indenfor sambeskatningskredsen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i tilknyttede virksomheder har selskabet afgivet selvskyldnerkautioner.

9. Ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen.

Peter Foged Holding ApS
Deputatvænge 2
2970 Hørsholm

Peter Mikkelsen Holding ApS
Holgersvej 7
2920 Charlottenlund