

---

# ***Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS***

Ugledigevej 13, 4720 Præstø

## **Årsrapport for 2017/18** (regnskabsår 1/11 - 31/10)

---

CVR-nr. 33 57 45 92

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 22/3 2019

Hans Erik Karlshøj  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober 6

Balance 31. oktober 7

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. oktober 2018 for Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ugledige, den 22. marts 2019

## Direktion

Hans Erik Karlshøj

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. oktober 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. oktober 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Skjern, den 22. marts 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Alex Nyholm

statsautoriseret revisor

mne28667

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS  
Ugledigevej 13  
4720 Præstø

CVR-nr.: 33 57 45 92  
Regnskabsperiode: 1. november - 31. oktober  
Regnskabsår: 8. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Vordingborg

**Direktion** Hans Erik Karlshøj

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østergade 40  
6900 Skjern  
Telefon 96 80 10 00  
Telefax 96 80 10 01  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

**Pengeinstitut** Skjern Bank  
Banktorvet 1  
6900 Skjern

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom og hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 121.947, og selskabets balance pr. 31. oktober 2018 udviser en egenkapital på DKK 7.122.910.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>359.990</b>	<b>331.735</b>	<b>367.988</b>
Personaleomkostninger	1	-6.450	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-197.691	-197.691	-197.691
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>155.849</b>	<b>134.044</b>	<b>170.297</b>
Finansielle indtægter		0	0	13.700
Finansielle omkostninger		0	-65.448	-63.588
<b>Resultat før skat</b>		<b>155.849</b>	<b>68.596</b>	<b>120.409</b>
Skat af årets resultat	3	-33.902	-15.476	-25.314
<b>Årets resultat</b>		<b>121.947</b>	<b>53.120</b>	<b>95.095</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0	1.600.000
Overført resultat		121.947	53.120	-1.504.905
		<b>121.947</b>	<b>53.120</b>	<b>95.095</b>



## Balance 31. oktober

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		7.058.074	7.255.765	7.453.456
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>7.058.074</b>	<b>7.255.765</b>	<b>7.453.456</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.058.074</b>	<b>7.255.765</b>	<b>7.453.456</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		55.875	6.500	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.267	0	77.752
Periodeafgrænsningsposter		20.000	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>98.142</b>	<b>6.500</b>	<b>77.752</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>645.912</b>	<b>336.571</b>	<b>3.265.663</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>744.054</b>	<b>343.071</b>	<b>3.343.415</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.802.128</b>	<b>7.598.836</b>	<b>10.796.871</b>

# Balance 31. oktober

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		967.879	967.879	967.879
Overført resultat		6.030.031	5.908.084	5.854.964
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0	1.600.000
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>7.122.910</b>	<b>7.000.963</b>	<b>8.547.843</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	332.000	376.000	419.308
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>332.000</b>	<b>376.000</b>	<b>419.308</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	0	1.473.626
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.503	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		60.000	0	151.555
Selskabsskat		77.902	58.784	68.806
Anden gæld		51.749	70.234	69.066
Periodeafgrænsningsposter		155.064	92.855	66.667
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>347.218</b>	<b>221.873</b>	<b>1.829.720</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>347.218</b>	<b>221.873</b>	<b>1.829.720</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.802.128</b>	<b>7.598.836</b>	<b>10.796.871</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7			
Nærtstående parter	8			
Anvendt regnskabspraksis	9			

# Noter til årsregnskabet

	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	6.450	0	0
	<b>6.450</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>			
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	197.691	197.691	197.691
	<b>197.691</b>	<b>197.691</b>	<b>197.691</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	77.902	58.784	68.806
Årets udskudte skat	-44.000	-43.308	-43.492
	<b>33.902</b>	<b>15.476</b>	<b>25.314</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>			Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. november			8.835.980
Kostpris 31. oktober			8.835.980
Opskrivninger 1. november			1.290.506
Opskrivninger 31. oktober			1.290.506
Ned- og afskrivninger 1. november			2.870.721
Årets afskrivninger			197.691
Ned- og afskrivninger 31. oktober			3.068.412
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. oktober</b>			<b>7.058.074</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. november	125.000	967.879	5.908.084	7.000.963
Årets resultat	0	0	121.947	121.947
<b>Egenkapital 31. oktober</b>	<b>125.000</b>	<b>967.879</b>	<b>6.030.031</b>	<b>7.122.910</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Hensættelse til udskudt skat

	2018	2017	2016
	DKK	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	330.000	376.000	419.308
Skattemæssigt underskud til fremførsel	2.000	0	0
	<b>332.000</b>	<b>376.000</b>	<b>419.308</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

### 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Eventualforpligtelser

Ejerpantebreve på i alt DKK 4.266.000 er i egen beholdning.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst i indkomstårene.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Nærtstående parter

### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Hans Erik Karlshøj Holding ApS

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

Hans Erik Karlshøj Holding ApS

Ugledigevej 13, 4720 Præstø

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

I nettoomsætning indregnes husleje.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, kontorhold m.v.

### Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med 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
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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