
Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS

Ugledigevej 13, 4720 Præstø

Årsrapport for 2015/16 (regnskabsår 1/11 - 31/10)

CVR-nr. 33 57 45 92

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/3 2017

Hans Erik Karlshøj
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober 6

Balance 31. oktober 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ugledige, den 29. marts 2017

Direktion

Hans Erik Karlshøj

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 2016, 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. oktober 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 2016 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.

Skjern, den 29. marts 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Alex Nyholm

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS
Ugledigevej 13
4720 Præstø

CVR-nr.: 33 57 45 92

Regnskabsperiode: 1. november - 31. oktober

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemstedskommune: Vordingborg

Direktion

Hans Erik Karlshøj

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østergade 40
6900 Skjern
Telefon 96 80 10 00
Telefax 96 80 10 01
www.pwc.dk

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 95.095, og selskabets balance pr. 31. oktober 2016 udviser en egenkapital på DKK 8.547.843.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Bruttofortjeneste		367.988	340.187	336.205
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-197.691	-197.691	-197.691
Resultat før finansielle poster		170.297	142.496	138.514
Finansielle indtægter		13.700	87.734	87.452
Finansielle omkostninger		-63.588	-70.747	-81.497
Resultat før skat		120.409	159.483	144.469
Skat af årets resultat	2	-25.314	-35.586	-32.231
Årets resultat		95.095	123.897	112.238

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.600.000	0	0
Overført resultat		-1.504.905	123.897	112.238
		95.095	123.897	112.238

Balance 31. oktober

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		7.453.456	7.651.147	7.848.838
Materielle anlægsaktiver	3	7.453.456	7.651.147	7.848.838
Anlægsaktiver		7.453.456	7.651.147	7.848.838
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		77.752	3.085.885	2.850.805
Tilgodehavender		77.752	3.085.885	2.850.805
Likvide beholdninger		3.265.663	0	0
Omsætningsaktiver		3.343.415	3.085.885	2.850.805
Aktiver		10.796.871	10.737.032	10.699.643

Balance 31. oktober

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		967.879	967.879	967.879
Overført resultat		5.854.964	7.359.869	7.235.972
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.600.000	0	0
Egenkapital	4	8.547.843	8.452.748	8.328.851
Hensættelse til udskudt skat	5	419.308	533.958	506.292
Hensatte forpligtelser		419.308	533.958	506.292
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.552.652	1.679.143
Langfristede gældsforpligtelser	6	0	1.552.652	1.679.143
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.473.626	128.515	124.258
Gæld til tilknyttede virksomheder		151.555	8.235	5.310
Selskabsskat		68.806	7.920	2.925
Anden gæld		69.066	53.004	52.864
Periodeafgrænsningsposter		66.667	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.829.720	197.674	185.357
Gældsforpligtelser		1.829.720	1.750.326	1.864.500
Passiver		10.796.871	10.737.032	10.699.643
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7			
Nærtstående parter	8			

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15	2013/14
	DKK	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver			
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	197.691	197.691	197.691
	197.691	197.691	197.691
2 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	68.806	86.998	2.925
Årets udskudte skat	-43.492	-51.412	29.306
	25.314	35.586	32.231
3 Materielle anlægsaktiver			
			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			2.475.339
Årets afskrivninger			197.691
Ned- og afskrivninger 31. oktober			2.673.030
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober			7.453.456

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. november	125.000	967.879	7.359.869	0	8.452.748
Årets resultat	0	0	-1.504.905	1.600.000	95.095
Egenkapital 31. oktober	125.000	967.879	5.854.964	1.600.000	8.547.843

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.

5 Hensættelse til udskudt skat

	2016	2015	2014
	DKK	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	419.308	533.958	506.292
	419.308	533.958	506.292

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

6 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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	0	1.122.477	1.208.107
Mellem 1 og 5 år	0	430.175	471.036
Langfristet del	0	1.552.652	1.679.143
Inden for 1 år	1.473.626	128.515	124.258
	1.473.626	1.681.167	1.803.401

Noter til årsregnskabet

	2016	2015	2014
	DKK	DKK	DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser			
Pant og sikkerhedsstillelse			
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:			
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	7.453.458	7.651.147	7.848.838
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Jyske bank: Ejerpantebreve på i alt DKK 4.266.000, der giver pant i grunde og bygninger regnskabsmæssig værdi af	7.453.458	7.651.147	7.848.838

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst i indkomstårene 2014/15 og 2015/16.

8 Nærtstående parter

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

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 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

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

I nettoomsætning indregnes husleje.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Regnskabspraxis

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 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.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte [aktiver] omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles ejendommen til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris 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

Regnskabspraksis

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 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.

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 gælds metode 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 acontoskatter. 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 proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Regnskabspraksis

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 nominel værdi.