
Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS

Ugledigevej 13, 4720 Præstø

Årsrapport for 2018/19 (regnskabsår 1/11 - 31/10)

CVR-nr. 33 57 45 92

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 10/2 2020

Hans Erik Karlshøj
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober 5

Balance 31. oktober 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2018 - 31. oktober 2019 for Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ugledige, den 10. februar 2020

Direktion

Hans Erik Karlshøj

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS for regnskabsåret 1. november 2018 - 31. oktober 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 10. februar 2020

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: 9. regnskabsår Hjemstedskommune: Vordingborg
Direktion	Hans Erik Karlshøj
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28 6700 Esbjerg Telefon 76 12 45 00 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 2018/19 udviser et underskud på DKK 3.339.111, og selskabets balance pr. 31. oktober 2019 udviser en egenkapital på DKK 2.815.920.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste		484.612	359.990	331.735
Personaleomkostninger	1	-23.700	-6.450	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-3.939.858	-197.691	-197.691
Resultat før finansielle poster		-3.478.946	155.849	134.044
Finansielle omkostninger		-232	0	-65.448
Resultat før skat		-3.479.178	155.849	68.596
Skat af årets resultat	3	140.067	-33.902	-15.476
Årets resultat		-3.339.111	121.947	53.120

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	0	0
Overført resultat		-3.939.111	121.947	53.120
		-3.339.111	121.947	53.120

Balance 31. oktober

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		2.060.000	7.058.074	7.255.765
Materielle anlægsaktiver	4	2.060.000	7.058.074	7.255.765
Anlægsaktiver		2.060.000	7.058.074	7.255.765
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.025	55.875	6.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		53.530	22.267	0
Udskudt skatteaktiv	6	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter		0	20.000	0
Tilgodehavender		61.555	98.142	6.500
Likvide beholdninger		975.707	645.912	336.571
Omsætningsaktiver		1.037.262	744.054	343.071
Aktiver		3.097.262	7.802.128	7.598.836

Balance 31. oktober

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		0	967.879	967.879
Overført resultat		2.090.920	6.030.031	5.908.084
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	0	0
Egenkapital	5	2.815.920	7.122.910	7.000.963
Hensættelse til udskudt skat	6	0	332.000	376.000
Hensatte forpligtelser		0	332.000	376.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	2.503	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		137.570	60.000	0
Selskabsskat		101.596	77.902	58.784
Anden gæld		42.176	51.749	70.234
Periodeafgrænsningsposter		0	155.064	92.855
Kortfristede gældsforpligtelser		281.342	347.218	221.873
Gældsforpligtelser		281.342	347.218	221.873
Passiver		3.097.262	7.802.128	7.598.836
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7			
Nærtstående parter	8			
Anvendt regnskabspraksis	9			

Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18	2016/17
	DKK	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger			
Lønninger	23.700	6.450	0
	23.700	6.450	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1	0
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver			
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	86.521	197.691	197.691
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3.853.337	0	0
	3.939.858	197.691	197.691
3 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	101.596	77.902	58.784
Årets udskudte skat	-474.471	-44.000	-43.308
	-372.875	33.902	15.476
der fordeler sig således:			
Skat af årets resultat	-140.067	33.902	15.476
Skat af egenkapitalbevægelser	-232.808	0	0
	-372.875	33.902	15.476

Noter til årsregnskabet

4 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
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-1.290.506
Opskrivninger 31. oktober	0
Ned- og afskrivninger 1. november	3.068.412
Årets nedskrivninger	3.853.337
Årets afskrivninger	86.521
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-232.290
Ned- og afskrivninger 31. oktober	6.775.980
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober	2.060.000

5 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	6.030.031	0	7.122.910
Skat af årets opskrivning	0	232.808	0	0	232.808
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-1.200.687	0	0	-1.200.687
Årets resultat	0	0	-3.939.111	600.000	-3.339.111
Egenkapital 31. oktober	125.000	0	2.090.920	600.000	2.815.920

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.

Noter til årsregnskabet

	2019	2018	2017
	DKK	DKK	DKK
6 Udskudt skatteaktiv			
Materielle anlægsaktiver	-767.000	332.000	376.000
Overført til udskudt skatteaktiv	767.000	0	0
	0	332.000	376.000

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	-767.000	0	0
Nedskrivning til vurderet værdi	767.000	0	0
Regnskabsmæssig værdi	0	0	0

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.

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

Hans Erik Karlshøj Holding ApS

Hjemsted

Ugledigevej 13, 4720 Præstø

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS for 2018/19 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 2018/19 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

Bruttofortjeneste 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris 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 13.800 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.

Tilgodehavender

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 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.

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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Periodeafgrænsningsposter

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