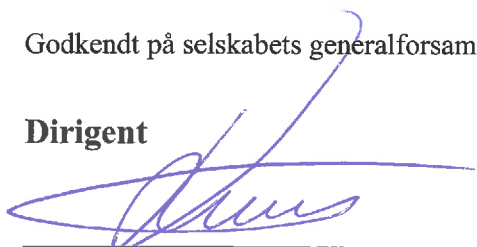


**Karsberg Ejendomme ApS**  
**CVR-nr. 35413979**  
**Sofievej 9**  
**4200 Slagelse**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.01.2017

**Dirigent**



Navn: Kenneth Karsberg Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.09.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Karsberg Ejendomme ApS

Sofievej 9

4200 Slagelse

CVR-nr.: 35413979

Hjemsted: Slagelse

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

### **Direktion**

Kenneth Karsberg Hansen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ndr. Ringgade 70A

4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Karsberg Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.10.2015 - 30.09.2016 for opfyldt. Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 20.01.2017

**Direktion**



Kenneth Karsberg Hansen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Karsberg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Karsberg Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2015 – 30.09.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Slagelse, den 20.01.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Christian Hansen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedformål er køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et overskud på 185 t.kr.

Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter vedrørende udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder ejendomsskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarering af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

30 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>296.840</b>	<b>150.392</b>
Af- og nedskrivninger		(28.863)	(28.863)
<b>Driftsresultat</b>		<b>267.977</b>	<b>121.529</b>
Andre finansielle omkostninger		(27.819)	(72.483)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>240.158</b>	<b>49.046</b>
Skat af ordinært resultat	1	(55.159)	(4.375)
<b>Årets resultat</b>		<b>184.999</b>	<b>44.671</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		184.999	44.671
		<b>184.999</b>	<b>44.671</b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		1.313.411	1.342.274
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>1.313.411</u>	<u>1.342.274</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>1.313.411</u>	<u>1.342.274</u>
Periodeafgrænsningsposter		8.864	8.329
<b>Tilgodehavender</b>		<u>8.864</u>	<u>8.329</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>8.864</u>	<u>8.329</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>1.322.275</u></u>	<u><u>1.350.603</u></u>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		227.434	42.436
<b>Egenkapital</b>		<u>307.434</u>	<u>122.436</u>
Udskudt skat		3.810	2.540
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u>3.810</u>	<u>2.540</u>
Gæld til realkreditinstitutter		742.752	790.137
Bankgæld		0	216.018
Deposita		56.250	56.250
Skyldig selskabsskat		52.889	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<u>851.891</u>	<u>1.062.405</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	60.000	108.000
Bankgæld		60.049	7.835
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		9.887	9.887
Skyldig selskabsskat		3.105	10.651
Anden gæld		26.099	26.849
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>159.140</u>	<u>163.222</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>1.011.031</u>	<u>1.225.627</u>
<b>Passiver</b>		<u>1.322.275</u>	<u>1.350.603</u>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

**Egenkapitaloppgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	42.436	122.436
Årets resultat	0	184.998	184.998
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>227.434</b>	<b>307.434</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.		
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>				
Aktuel skat	53.889	3.105		
Ændring af udskudt skat	1.270	1.270		
	<u>55.159</u>	<u>4.375</u>		
			<b>Grunde og bygninger</b>	
			kr.	
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo			1.400.000	
<b>Kostpris ultimo</b>			<u>1.400.000</u>	
Af- og nedskrivninger primo			(57.726)	
Årets afskrivninger			(28.863)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>			<u>(86.589)</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<u>1.313.411</u>	
	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>	<b>Restgæld efter</b>
	<b>12 måneder</b>	<b>12 måneder</b>	<b>12 måneder</b>	<b>5 år</b>
	<b>2014/15</b>	<b>2015/16</b>	<b>2015/16</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	60.000	60.000	742.752	525.018
Bankgæld	48.000	0	0	0
Deposita	0	0	56.250	56.250
Skyldig selskabsskat	0	0	52.889	N/A
	<u>108.000</u>	<u>60.000</u>	<u>851.891</u>	<u>581.268</u>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 300 t.kr. i selskabets ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 1.313 t.kr. pr. 30.09.2016.

Til sikkerhed for prioritetslån har selskabets bank stillet garanti pålydende 50 t.kr.