

# **Karrebækhus ApS**

**Stenten 5  
2880 Bagsværd**

**CVR-nr. 35 66 83 81**

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 2. juni 2023

---

Jakob Schwartz  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Karrebækhus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 25. maj 2023

### **Direktion**

Jakob Schwartz  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Karrebækhus ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Karrebækhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Greve, den 25. maj 2023

BJØRNLAURSEN REGISTREREDE REVISORER A/S

CVR-nr. 32 67 15 94

Jan Bjørn Laursen  
Registreret revisor, Cand.merc.aud., FSR  
MNE-nr. mne16852

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Karrebækhus ApS  
Stenten 5  
2880 Bagsværd

CVR-nr.: 35 66 83 81

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Gladsaxe

### Direktion

Jakob Schwartz, direktør

### Revisor

BJØRNLAURSEN REGISTREREDE REVISORER A/S  
Greve Strandvej 19  
2670 Greve

### Pengeinstitut

Danske Bank

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er salg af varer og tjenesteydelser, herunder køb/salg og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 114.249, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.838.455.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Karrebækhus ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## **Balancen**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **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 svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>298.332</b>	<b>352.031</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	591.000
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		0	2.041
Finansielle omkostninger		-151.875	-151.008
<b>Resultat før skat</b>		<b>146.457</b>	<b>794.064</b>
Skat af årets resultat		-32.208	-172.480
<b>Årets resultat</b>		<b>114.249</b>	<b>621.584</b>
Overført resultat		114.249	621.584
		<b>114.249</b>	<b>621.584</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	<u>5.761.000</u>	<u>5.761.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>5.761.000</b></u>	<u><b>5.761.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.761.000</b></u>	<u><b>5.761.000</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		178.337	28.337
Andre tilgodehavender		<u>1.151</u>	<u>1.006</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>179.488</b></u>	<u><b>29.343</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>401.264</b></u>	<u><b>391.214</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>580.752</b></u>	<u><b>420.557</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>6.341.752</b></u></u>	<u><u><b>6.181.557</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>1.788.455</u>	<u>1.674.206</u>
<b>Egenkapital</b>	2	<b><u>1.838.455</u></b>	<b><u>1.724.206</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>296.190</u>	<u>296.190</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>296.190</u></b>	<b><u>296.190</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.528	31.528
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.894.521	3.894.521
Selskabsskat		76.868	44.660
Anden gæld		84.790	71.052
Deposita		<u>119.400</u>	<u>119.400</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.207.107</u></b>	<b><u>4.161.161</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.207.107</u></b>	<b><u>4.161.161</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>6.341.752</u></u></b>	<b><u><u>6.181.557</u></u></b>

## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsej endomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	<u>4.334.685</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>4.334.685</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	<u>1.426.315</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>1.426.315</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>5.761.000</u></u></b>

## Noter

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Dagsværdi er fastsat ud fra en kapitalberegning, hvor følgende centrale forudsætninger er anvendt:

- Afkastkrav på 6,0-7,5% baseret på anerkendte mægleres vurdering af afkastsats
- Forventet generel tomgang baseret på erfaringer ved ind- og udflytninger, hvilket budgetteres lavere end 5%
- Ændringer i husleje svarende til nuværende og forventede nye kontrakter
- Vedligeholdelsesomkostninger baseret på gennemsnitbetragtninger fra tidligere år, hvor der budgetteres med 35 - 100 kr./kvm.

Selskabets ejendomme er ikke opdelt i kategorier, da karakteristika for ejendomme vurderes ens, herunder afkastkrav og ejendommens beskaffenhed.

## Noter

### 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	1.674.206	1.724.206
Årets resultat	0	114.249	114.249
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>1.788.455</b>	<b>1.838.455</b>

### 3 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for de kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for JADA ApS CVR-nr 35 66 73 18, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.