

# Krarp Ejendomme ApS

Vodroffsvej 61, 1., 1900 Frederiksberg C  
CVR-nr. 35 86 57 21

## Årsrapport for regnskabsåret 01.12.15 - 30.11.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 02.05.17

Kim Krarp  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 14

---

---

**Selskabet**

---

Krarup Ejendomme ApS  
Vodroffsvej 61, 1.  
1900 Frederiksberg C  
Hjemsted: Frederiksberg  
CVR-nr.: 35 86 57 21  
Regnskabsår: 01.12 - 30.11

---

**Direktion**

---

Kim Krarup

---

**Bestyrelse**

---

Kim Krarup  
Brian Krarup

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.12.15 - 30.11.16 for Krarp Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.11.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.12.15 - 30.11.16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og vi skal bekræfte, at vi har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Frederiksberg, den 2. maj 2017

**Direktionen**

Kim Krarp

**Bestyrelsen**

Kim Krarp

Brian Krarp

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Krarpup Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Krarpup Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.12.15 - 30.11.16 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 2. maj 2017

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Johnsen  
Statsaut. revisor

## Resultatopgørelse

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.171.378</b>	<b>59</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.097	-13.097
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.158.281</b>	<b>-13.038</b>
Finansielle omkostninger	-61.564	-11.187
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.096.717</b>	<b>-24.225</b>
Skat af årets resultat	-234.414	0
<b>Årets resultat</b>	<b>862.303</b>	<b>-24.225</b>

## Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	103.400	0
Overført resultat	758.903	-24.225
<b>I alt</b>	<b>862.303</b>	<b>-24.225</b>

	30.11.16 DKK	30.11.15 DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Investeringsejendomme	1.929.808	2.442.519
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.929.808</b>	<b>2.442.519</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.929.808</b>	<b>2.442.519</b>
Andre tilgodehavender	1.800.000	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.800.000</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.713</b>	<b>16.604</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.807.713</b>	<b>16.604</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.737.521</b>	<b>2.459.123</b>

		30.11.16	30.11.15
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	734.678	-24.225
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	103.400	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>888.078</b>	<b>25.775</b>
	Hensættelser til udskudt skat	23.962	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>23.962</b>	<b>0</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	1.135.593	1.530.669
2	Gæld til øvrige kreditinstitutter	381.684	423.691
2	Deposita	85.907	69.407
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.603.184</b>	<b>2.023.767</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	451.236	125.611
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.750	15.000
	Selskabsskat	210.452	0
	Anden gæld	556.859	268.970
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.222.297</b>	<b>409.581</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.825.481</b>	<b>2.433.348</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.737.521</b>	<b>2.459.123</b>
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.12.15 - 30.11.16			
Saldo pr. 01.12.15	50.000	-24.225	0
Forslag til resultatdisponering	0	758.903	103.400
Saldo pr. 30.11.16	50.000	734.678	103.400

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at købe sælge fast ejendom, samt forstå administration heraf, samt investering i værdipapirer.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 30.11.16	Gæld i alt 30.11.15
Gæld til realkreditinstitutter	395.129	1.530.722	1.545.169
Gæld til øvrige kreditinstitutter	56.107	437.791	534.802
Deposita	0	85.907	69.407
I alt	451.236	2.054.420	2.149.378

## 3. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.11.16.

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.545 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.930.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 450, der giver pant i grunde og bygninger deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.