

## **Karen Schultz II ApS**

Chr Winthersvej 27A, 4760 Vordingborg

**CVR-nr. 36 54 86 30**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 3. juni 2021

---

Karen Schultz  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Karen Schultz II 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. juni 2021

### Direktion

Karen Schultz

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Karen Schultz II ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Karen Schultz II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 3. juni 2021

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Aagesen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41287

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Karen Schultz II ApS Chr Winthersvej 27A 4760 Vordingborg CVR-nr.: 36 54 86 30 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 Stiftet: 17. februar 2015 Hjemsted: Vordingborg
Direktion	Karen Schultz
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med udlejning af bolig og erhvervsejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 95.218, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 3.230.603.

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>358.606</b>	<b>738.231</b>
Personaleomkostninger	1	-462.238	-515.833
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.140	-31.140
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		400.000	1.000.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>295.228</b>	<b>1.191.258</b>
Finansielle indtægter		0	3.878
Finansielle omkostninger		-172.927	-264.542
<b>Resultat før skat</b>		<b>122.301</b>	<b>930.594</b>
Skat af årets resultat	2	-27.083	-205.104
<b>Årets resultat</b>		<b>95.218</b>	<b>725.490</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		95.218	725.490
		<b>95.218</b>	<b>725.490</b>

## Balance 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	11.400.000	11.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-4	0	1.140
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.400.000</b>	<b>11.001.140</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.400.000</b>	<b>11.001.140</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.658	0
Andre tilgodehavender		98	98
Selskabsskat		8.000	22.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.756</b>	<b>22.098</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>22.756</b>	<b>22.098</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>11.422.756</b>	<b>11.023.238</b>



## Balance 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		2.730.603	2.635.385
<b>Egenkapital</b>		<b>3.230.603</b>	<b>3.135.385</b>
Hensættelse til udskudt skat		564.255	537.172
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>564.255</b>	<b>537.172</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.769.954	4.909.230
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.769.954</b>	<b>4.909.230</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	139.276	137.107
Banker		422.165	748.409
Modtagne forudbetalinger fra kunder		91.890	81.581
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.786.288	1.331.603
Anden gæld		418.325	142.751
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.857.944</b>	<b>2.441.451</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.627.898</b>	<b>7.350.681</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>11.422.756</b>	<b>11.023.238</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	500.000	2.635.385	3.135.385
Årets resultat	0	95.218	95.218
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>2.730.603</b>	<b>3.230.603</b>

## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	374.682	370.407
Pensioner	60.000	60.000
Andre omkostninger til social sikring	3.302	4.010
Andre personaleomkostninger	24.254	81.416
	<b>462.238</b>	<b>515.833</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	27.083	205.104
	<b>27.083</b>	<b>205.104</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		kr.
Kostpris 1. januar		8.515.660
Kostpris 31. december		8.515.660
Værdireguleringer 1. januar		2.484.340
Årets værdireguleringer		400.000
Værdireguleringer 31. december		2.884.340
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>11.400.000</b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar	155.700
Kostpris 31. december	155.700
Af- og nedskrivninger 1. januar	154.560
Årets afskrivninger	1.140
Af- og nedskrivninger 31. december	155.700
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.046.337	4.909.230	139.276	4.190.461
	<b>5.046.337</b>	<b>4.909.230</b>	<b>139.276</b>	<b>4.190.461</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.909, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 11.400.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Karen Schultz II ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, Hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.