

---

# ***Karré 1.2 ApS***

Rugårdsvej 590, 5210 Odense NV

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 36 95 20 75

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 3 /5 2017

Daniel Kjørberg Siraj  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Noter, regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Karré 1.2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. maj 2017

## Direktion

Jens Belling  
adm. direktør

## Bestyrelse

Jon-Erik Lunøe  
formand

Daniel Kjørberg Siraj

Jens Belling

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Karré 1.2 ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Karré 1.2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Odense, den 3. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mikael Johansen  
statsautoriseret revisor

Brian Petersen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Karré 1.2 ApS Rugårdsvej 590 5210 Odense NV  CVR-nr.: 36 95 20 75 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: Odense
<b>Bestyrelse</b>	Jon-Erik Lunøe, formand Daniel Kjørberg Siraj Jens Belling
<b>Direktion</b>	Jens Belling
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 Postboks 370 5100 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Prinsessegade 82 7000 Fredericia

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-25.687</b>	<b>-45.132</b>
Finansielle indtægter	3	66.536	49
Finansielle omkostninger	4	<u>-38.243</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.606</b>	<b>-45.083</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.606</u></b>	<b><u>-45.083</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>2.606</u>	<u>-45.083</u>
		<b><u>2.606</u></b>	<b><u>-45.083</u></b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Materielle anlægsaktiver under udførelse		93.341.286	45.883.964
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>93.341.286</b>	<b>45.883.964</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>93.341.286</b>	<b>45.883.964</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.955.404	0
Andre tilgodehavender		1.784.350	182.300
Periodeafgrænsningsposter		80.477	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.820.231</b>	<b>182.300</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.046.757</b>	<b>21.681</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.866.988</b>	<b>203.981</b>
<b>Aktiver</b>		<b>103.208.274</b>	<b>46.087.945</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		550.000	550.000
Overført resultat		41.457.523	41.454.917
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>42.007.523</b>	<b>42.004.917</b>
Kreditinstitutter		47.075.484	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.098.867	927.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.000.000	3.150.578
Anden gæld		1.026.400	4.950
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>61.200.751</b>	<b>4.083.028</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>61.200.751</b>	<b>4.083.028</b>
<b>Passiver</b>		<b>103.208.274</b>	<b>46.087.945</b>
Going concern	1		
Hovedaktivitet	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	550.000	41.454.917	42.004.917
Årets resultat	0	2.606	2.606
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>550.000</b>	<b>41.457.523</b>	<b>42.007.523</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabets moderselskab, Odense Projektudviklingsselskab A/S, har afgivet en ubetinget støtteerklæring over for selskabet. Støtteerklæringen indebærer, at ovenstående selskab vil yde finansiell støtte i form af lån eller kontanter, i det omfang det måtte blive nødvendigt, med henblik på den fortsatte drift hos selskabet.

Selskabets ledelse aflægger på baggrund af ovenstående årsregnskabet ud fra en going concern betragtning.

## 2 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udvikle, drive og handle med fast ejendom samt direkte eller indirekte drive anden virksomhed, der efter ledelsens skøn er forbundet hermed.

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>66.536</u>	<u>49</u>
	<b><u>66.536</u></b>	<b><u>49</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	<u>38.243</u>	<u>0</u>
	<b><u>38.243</u></b>	<b><u>0</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse DKK
Kostpris 1. januar	45.883.964
Tilgang i årets løb	47.457.322
Kostpris 31. december	93.341.286
Ned- og afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	0
Ned- og afskrivninger 31. december	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>93.341.286</b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	386.285

## 6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 550.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital 1. januar	550.000	50.000
Kapitalforhøjelse	0	500.000
Kapitalnedsættelse	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>550.000</b>	<b>550.000</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 110.000, der giver pant i matrielle anlægsaktiver under udførelse til en samlet regnskabsmæssig værdi af	93.341.286	0
---	------------	---

### Eventualforpligtelser

## Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)</b>		
Der er indgået entreprisekontrakt om opførelse af udlejningsejendomme i 2016, hvor den resterende del af kontraktsummen efter gennemførte ratebetalinger udgør:	68.000.000	0

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Scandinavian Property Development Denmark A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Karré 1.2 ApS for 2016 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 2016 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.

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

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder kontorhold, administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## **Noter, regnskabspraksis**

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

#### **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 indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.